



CITTA' DI TOLMEZZO

Provincia di Udine

R E G O L A M E N T O
PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI
(art. 12 legge 15 maggio 1997 n. 127)

- Approvato con delibera Consiliare n.68 del 21.10.1998 ravvisata legittima dal CO.RE.CO di Udine nella seduta del 14.12.1998 ai n.ri 40932/7450
- Modificato con delibera consiliare n. 96 del 28.12.1998 ravvisata legittima del CO.RE.CO nella seduta del 22.2.1999 ai n.ri 22011/1167

Art. 1
Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni.

2. Restano esclusi dal presente regolamento gli immobili previsti nell'art. 47, comma 2 della L.R. 1 settembre 1982 n. 75.

Art. 2
Programma beni da alienare

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione annuale o con successiva specifica delibera consiliare vengono programmati gli immobili da alienare nel corso dell'esercizio.

2. La deliberazione di cui al precedente comma 1, comprendente l'elenco dei beni da alienare ed accompagnata dalla relazione sommaria di stima, effettuata dal personale dell'area competente, rappresenta l'atto fondamentale programmatico previsto dall'art. 32, comma 2, lett. m) della legge n. 142/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 3
Valutazione del bene

1. I beni da alienare, successivamente alla deliberazione consiliare prevista al precedente art. 2, vengono valutati con apposita perizia di stima con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie o delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene. Ai fini della stima è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno.

2. La perizia estimativa deve specificare:
- le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore dell'immobile;
- il grado di interesse all'acquisizione dell'immobile al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.

3. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

4. Al prezzo, come determinato al comma 2, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata a un tecnico esterno, spese di rogito e di registrazione).

ART. 4 Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il funzionario addetto al servizio patrimonio.

2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dal programma di alienazione, all'indizione della gara e successive fasi di svolgimento, redigendone il relativo verbale e sottoponendo all'approvazione della giunta i risultati dalla gara, stipula il relativo contratto in nome e per conto dell'Amministrazione.

Art. 5 Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del comune, come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.

2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.

Art. 6 Beni vincolati

«1» La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

Art. 7 Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

«1» Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di

vendita e l'aggiudicazione dovrà essere modificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 8 Forme di gara

1. Ai sensi dell'art. 12 della legge 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. I contraenti vengono individuati mediante:

- a) asta pubblica col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
- b) licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra;
- c) trattativa privata per i seguenti casi:
 - asta o licitazione deserte, purchè il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del comune;
 - motivi d'urgenza;
 - qualora, trattandosi di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali dalla perizia di stima possa rilevarsi che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.

Art. 9 Procedure di vendita

«1» Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) licitazione privata;
- c) trattativa privata;
- d) trattativa privata diretta.

Art. 10 Indizione

1. La gara viene indetta con deliberazione consiliare o con determinazione del responsabile, qualora la deliberazione consiliare di programmazione sia basata sulle valutazioni ex art. 3 del presente regolamento. Detta deliberazione o determinazione debbono possedere i requisiti previsti dall'art. 56 della legge 142/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. In particolare la delibera/determina individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

3. Nel caso di licitazione privata, con successivo provvedimento, il responsabile stabilisce quali soggetti ammettere e approva la lettera d'invito a presentare offerte.

4. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

Art. 11 Destinazione urbanistica

1. L'ufficio urbanistica comunale mette a disposizione del responsabile del procedimento i certificati di destinazione urbanistica degli immobili entro il più breve termine possibile dalla sua richiesta e comunque, in mancanza di richiesta espressa, non appena sia indetta la gara.

2. A tale fine il responsabile del procedimento trasmette una copia del bando all'ufficio urbanistica.

Art. 12 Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 della legge 127/97.

2. Le aste o le licitazioni sono pubblicate:
a) all'albo pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a £. 50.000.000;
b) all'albo pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra £. 50.000.001 e £. 300.000.000;
c) all'albo pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a £. 300.000.000.

Art. 13 Bando

«1» Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:
- i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alle gare; nel caso delle licitazioni private, questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito;

- il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
 - gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
 - l'ammontare della cauzione;
 - il metodo di gara;
 - l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
 - eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
 - per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
- In caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
- la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
 - le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, con ricevuta dell'ufficio protocollo del comune;
 - le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della legge 689/81;
 - nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Art. 14 Asta pubblica

1. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando.

2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del comune entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

Art. 15

Licitazione privata

1. Qualora il comune ricorra a questo procedimento, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande d'invito. Detto termine è fissato in giorni 15 dalla data di pubblicazione. Le domande debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale entro le ore 12.00 del 15° giorno.

2. Il responsabile del procedimento stabilisce con propria determinazione quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento e del bando, entro cinque giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.

3. Entro cinque giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta.

4. L'offerta deve essere presentata entro dieci giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale del Comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 12.00 del 10° giorno.

Art. 16 Urgenza

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.

2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

Art. 17 Svolgimento delle gare

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nel bando e/o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.

2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

Art. 18 Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, nè offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il comune.

Art. 19

Trattativa privata previa gara ufficiosa

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata previa gara ufficiosa in conformità a quanto previsto dall'art. 14, comma 12, della legge 27 dicembre 1997 n. 449, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superiori i 200 milioni di lire.

2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante: affissione di manifesti nell'intero territorio del comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestatamente limitato a soggetti residenti in zone specifiche.

3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

4. Le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta. Le buste vengono aperte pubblicamente.

Art.20

Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, ai sensi dell'art. 41, sesto comma, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.

2. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa anche con più soggetti nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20 per cento.

3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Art. 21 Commissione di gara

1. La commissione di gara è presieduta dal responsabile del procedimento e si compone di altri due funzionari nominati dal Segretario generale.

2. Uno dei componenti viene designato dal presidente quale verbalizzante.

3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Art. 22 Verbale

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale sottoscritto dai membri della commissione e dai concorrenti presenti, se lo richiedono.

2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 23 Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.

2. Il contratto viene rogato dal segretario comunale o da un notaio scelto dalla controparte, che si assume le spese contrattuali ed erariali.

3. Nel caso di rogito da parte del segretario, l'acquirente dovrà versare allo stesso segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di cui all'allegato D della legge n. 604/62, prima della stipula del contratto.

4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

Art. 24 Invim

«1» Le alienazioni dei beni immobili comunali sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art. 2, comma 2 del dl 599 del 25.11.1996, convertito con legge 24 gennaio 1997 n. 5.

Art. 25 Garanzia

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudiziali.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 26 Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del contratto.

2. In mancanza, il comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

Art. 27
Gare esperite

«1» Gli esiti delle gare sono pubblicati all'albo pretorio del comune mediante affissione di copia del verbale di gara.