

COMUNE DI FERRAZZANO

(Provincia di Campobasso)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI AI SENSI DELL' ART. 12 DELLA LEGGE 127/97

(approvato con delibera consiliare n. 21 del 29/09/2010)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

AI SENSI DELL' ART. 12 DELLA LEGGE 127/97

Art. 1 – Oggetto e finalità

Il presente Regolamento costituisce atto fondamentale disciplinante le procedure di alienazione di beni mobili e di beni immobili, rientranti nel patrimonio del Comune di Ferrazzano, ai sensi dell'art. 826 del Codice civile al fine di acquisire risorse per investimenti, con riferimento a quanto stabilito dall' art. 1 comma 26 della L. 311/04 e sm.i. secondo criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, ai sensi dell'art. 12 – comma 2 – L. 15 maggio 1997, n. 127 e, pertanto, in deroga alle norme di cui alla Legge 783/1908.

Art. 2 – Ambito di applicazione

3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali.

Art.3 - Beni alienabili

1. Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b) I beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
- c) I beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo e apposito provvedimento di sdemanializzazione.

2. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dalle formalità di liberazione del vincolo. Alla vendita dei predetti immobili si applicano le disposizioni di cui agli artt.55 e ss. del D.Lgs.22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Art.4 - Competenze

1. La procedura di alienazione è sempre preceduta da una delibera consiliare di autorizzazione alla alienazione ai sensi di quanto disposto dall'art.42, secondo comma, lettera l) del D.Lgs.267/2000.

2. Responsabile della procedura di alienazione è il Responsabile del Servizio Tecnico competente in ordine alla gestione del Patrimonio Immobiliare comunale. Al medesimo soggetto compete l'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione, ivi compresa l'approvazione dello schema di contratto e la sua conseguente stipulazione.

Art.5 – Individuazione del prezzo

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più confacenti alla natura del bene da valutare.

2. La perizia estimativa, redatta da:

Responsabile del Servizio Tecnico comunale il quale può anche avvalersi dell'Agenzia del Territorio.

deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto:
 - dello stato di conservazione;
 - degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
 - degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
 - della destinazione urbanistica ovvero della destinazione d'uso dello stesso come risultante dalle licenze edilizie ovvero dagli atti in possesso del competente Ufficio Assetto del Territorio;
 - laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'ente, dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio);
- c) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione, oltre IVA se dovuta.
- d) Nella medesima perizia si dovrà altresì indicare se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi e a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.
- e) L'interesse del bene ed il probabile mercato potenziale all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale, regionale, locale e particolare al fine di individuare la scelta della procedura.

3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti aggiornati catastali, costi delle perizie, ecc.), amministrative e finanziarie necessarie per la redazione e la stipula degli atti conseguenti la gara, nonché le spese relative all'espletamento della gara stessa (tecniche, amministrative, pubblicazione, ecc.).

Art. 6 – Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Qualora il bene sia gravato da diritto di prelazione legale o convenzionale, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.

2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

3. Esperita l'asta e individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che

seguono. Altrimenti l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito al pubblico incanto.

Art. 7 – Modalità di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante procedura aperta (asta pubblica) o procedura negoziata (trattativa privata), in connessione al grado di appetibilità del bene secondo le procedure stabilite dagli articoli seguenti e dalla legge per l'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato, approvata con R.D. del 18 novembre 1923, n. 2440 e dal relativo Regolamento di attuazione approvato con R.D. del 23 maggio 1924, n. 827.

Art. 8 – Asta pubblica

1. L'Asta pubblica inizia con la pubblicazione di un bando di gara contenente gli elementi fissi che consentano all'interessato di presentare, sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di vendita, in maniera corretta, la propria offerta con riguardo ai termini, al contenuto, alle modalità.

2. Riguardo ai termini vanno chiaramente espressi:

l'esatta individuazione ed ubicazione del bene da vendere;

l'anno, il mese, il giorno e l'ora, il luogo, l'ufficio in cui si svolgono le procedure di vendita;

i termini e le modalità per la presentazione della domanda di partecipazione;

il prezzo estimativo a base di gara;

i diritti, i pesi ed i vincoli conosciuti ed inerenti all'immobile;

termini e modalità di pagamento

l'ammontare del deposito – in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara - da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere alla vendita;

Vanno inoltre indicati:

L'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscono la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;

in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare ed a presentare offerte;

qualora due o più privati, ciascuno pro-quota intendono acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'Amministrazione la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato di 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; incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della legge n. 689/81.

3. Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta va specificato:

se l'offerta deve essere inviata esclusivamente per posta o con altri mezzi ammessi dall'avviso di gara;

in quale modo deve essere identificata esternamente;
il cognome e nome, luogo di nascita e codice fiscale dell'offerente; se questi agisce per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire procura;
le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni;
indicazione precisa della somma che si intende offrire, scritta in cifre e lettere e sua sottoscrizione;
come devono essere predisposti all'interno del plico i documenti e l'offerta, a garanzia della segretezza di quest'ultima;
indicazione delle cause di esclusione e che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

4. Nel bando va altresì indicato:

l'ufficio ed il soggetto responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima;
l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente.

5. L'asta sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo base ai sensi dell'art. 73, lettera c) e art. 76 del R.D. 23/05/1924, n. 827.

6. Il bando di gara dovrà indicare chiaramente se si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida (art. 69 R.D. n. 827/1924).

Art. 9 – Esclusione dalla partecipazione alla gara.

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto);
- si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale fra cui l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, e di inabilitazione.
 - i dipendenti del Comune di Ferrazzano che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
 - i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 5, comma 2.

Art. 10 – Commissione di gara

1. La commissione di gara è composta, dal responsabile del procedimento in veste di Presidente, e da due membri, scelti fra i dipendenti Comunali. Le funzioni di segretario - verbalizzante delle Commissioni sono svolte da un funzionario dell'Ente.

Art. 11 – La procedura negoziata (trattativa privata)

1. I beni immobili oggetto del presente Regolamento, possono essere alienati a trattativa privata, esclusivamente nei seguenti casi:

- a) allorché sia avvenuta una diserzione d'asta, sempre che non siano variati, se non a tutto vantaggio del Comune, il prezzo e le condizioni di vendita; in tal caso per la determinazione del valore dell'immobile, potrà essere applicato un ribasso rispetto al prezzo di gara precedentemente fissato in misura non inferiore al 5% e non superiore al 20%;

- b) allorché l'alienazione risulti all'interno di una convenzione relativa ad un piano urbanistico attuativo, sempre che sia l'Amministrazione Comunale promotrice dell'iniziativa per preminenti casi di interessi pubblici;
2. La vendita a trattativa privata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal Responsabile del Servizio Tecnico.
3. La trattativa privata può svolgersi in due fasi:
- a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
 - b) la seconda, eventuale, con cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

Art. 12

Trattativa privata diretta

1. Per trattativa privata diretta si intende la facoltà dell'amministrazione di negoziare la vendita direttamente con un unico soggetto.
2. La trattativa privata diretta è ammessa, salvo che l'amministrazione non decida di far ricorso alle procedure aperte o ristrette di cui ai precedenti articoli, nelle seguenti ipotesi:
- a) laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di enti pubblici ovvero di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
 - b) purché il valore dell'immobile sia inferiore ai 50.000,00 Euro, qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto.
3. Nelle ipotesi previste dal comma precedente il prezzo offerto deve, comunque, risultare congruo sulla base di una perizia di stima redatta dal Responsabile del Servizio Tecnico.

Art. 13 Ipotesi particolare di asta pubblica

1. allorché si sia verificata una diserzione d'asta, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di procedere ad una nuova asta che prevede, in luogo e/o in aggiunta all'offerta economica, la realizzazione da parte dell'offerente, di opere pubbliche il cui valore dovrà essere pari al prezzo di gara precedentemente fissato con una maggiorazione non inferiore al 20%;
2. In tal caso, l'avviso d'asta dovrà essere preceduto da una delibera consiliare con la quale sarà stabilito il tipo di opera pubblica che si intende richiedere .

Art. 14 – Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare, è altresì possibile permutare a trattativa privata diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art.5 che ne attesti l'equivalenza di valore.

Art. 15 – Pubblicità

1. Per tutte le procedure di alienazioni di cui al presente regolamento si osservano le seguenti forme di pubblicazione
pubblicazione per 30 giorni all'Albo Pretorio Comunale, sul sito internet del Comune e sul Bollettino Ufficiale della Regione Molise,
2. Quando il prezzo a base d'asta raggiunga o superi i 200.000,00 Euro gli avvisi vengono pubblicati per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.

Art. 16 – Modalità e tempi per la presentazione delle offerte ed aggiudicazione

1. L'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultati anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata.
2. Per essere ammessi alla gara gli interessati dovranno costituire prima della presentazione dell'offerta un deposito cauzionale pari all'importo previsto nel bando e nei modi in esso stabiliti.
3. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'amministrazione se non dopo l'aggiudicazione mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara.
4. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro novanta giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.
5. Il metodo di presentazione delle offerte è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.
6. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procederà alla aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.
7. Laddove l'asta sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione potrà alternativamente disporre l'esperimento di una nuova asta procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 5%, ricorrere alla ipotesi particolare di asta pubblica di cui all'art..... del presente regolamento ovvero alla trattativa privata.
8. Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono carico dell'acquirente.
9. La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario comporta da parte del Comune l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute per il contratto.

10. Il prezzo d'acquisto dovrà essere versato dall'acquirente al momento della stipulazione dell'atto di compravendita. Il versamento del deposito avrà carattere di acconto. La cauzione, per i concorrenti non aggiudicatari, sarà svincolata con sollecitudine e comunque entro i termini stabiliti nel bando.

11. Nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto, egli è soggetto alla perdita del deposito cauzionale definitivo ed il bene sarà rivenduto dall'Amministrazione a seguito di nuova procedura di alienazione; nel caso di differenza in meno fra il prezzo della prima vendita e quello della seconda, il primo aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare al Comune la differenza di prezzo e gli interessi relativi decorsi fino al pagamento. Nel caso di differenza in più, l'eccedenza profitta al Comune.

12. E' fatto salvo per l'Amministrazione il diritto di agire, nelle opportune sedi, per il risarcimento di eventuali altri danni.

Art. 17 – Diserzioni di gara

1. Con diserzione si intende il caso in cui non sia stata presentata alcuna offerta e non invece il caso in cui siano state presentate offerte irregolari e non valide.

2. In quest'ultimo caso stante l'interesse di potenziali acquirenti – occorre indire nuovamente la gara secondo il sistema ordinario di vendita.

Art. 18 – Foro competente

1. Per qualsiasi controversia è competente il Foro di Campobasso.

Art. 19 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore, dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale, per quindici giorni consecutivi, successivi all'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.