



COMUNE DI BUSACHI

PROVINCIA DI ORISTANO

09082 - BUSACHI - Piazza Italia 1 - tel. 0783/62010 - fax 0783/62433

REGOLAMENTO

ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 09 del 23/03/2018

INDICE

- Art. 1 - Programmazione alienazioni**
- Art. 2 - Competenze degli organi**
- Art. 3 - Valutazione**
- Art. 4 - Responsabile unico di procedimento**
- Art. 5 - Provenienza dei beni**
- Art. 6 - Permuta**
- Art. 7 - Forme di gara**
- Art. 8 - Indizione**
- Art. 9 - Pubblicità**
- Art. 10 - Bando/lettera d'invito**
- Art. 11 - Urgenza**
- Art. 12 - Svolgimento delle gare**
- Art. 13 - Offerte**
- Art. 14 - Procedura negoziata**
- Art. 15 - Verbale**
- Art. 16 - Contratto**
- Art. 17 - Garanzia**
- Art. 18 - Prezzo**
- Art. 19 - Gare esperite**
- Art. 20 - Entrata in vigore**

Art. 1 - Programmazione alienazioni

1. Il Consiglio Comunale, su proposta dell'organo esecutivo, individua i singoli immobili ricadenti nel territorio comunale, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali ed approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.
2. L'atto deliberativo adottato costituisce atto fondamentale programmatico ed autorizzativo, ai sensi dell'art. 42 comma 2, lett. l) del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e ss.mm.ii..

Art. 2 - Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, qualora non siano stati inseriti nel piano, di cui all'art. 1, sono di competenza del Consiglio Comunale.
2. In presenza dell'atto consiliare, di cui all'art. 1, la competenza spetta alla Giunta Comunale in ordine all'aggiornamento, ove necessario, del valore di stima.
3. L'adozione delle procedure di esecuzione di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico e di competenza del responsabile Unico del Procedimento, di cui all'art. 4.

Art. 3 - Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati, al più probabile valore di mercato, per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene stesso, preferibilmente a cura dell'ufficio tecnico comunale, mediante perizia di stima da sottoporre ad approvazione della Giunta Comunale. Ai fini della stima, in casi particolarmente complessi e per i quali sono richieste specifiche competenze e conoscenze del territorio, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno, previa adozione di apposito provvedimento di incarico da parte del responsabile del servizio tecnico.
2. Il responsabile del servizio tecnico può stabilire di avvalersi anche dell'Agenzia del Territorio.
3. Il valore così stimato costituirà la base d'asta per l'indizione della gara.

Art. 4 - Responsabile unico di procedimento

1. Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è individuato con apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.
2. Il responsabile unico del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del piano, di cui al comma 1; tale adempimento dovrà essere effettuato in collaborazione con il Responsabile del servizio finanziario, in occasione della predisposizione degli atti propedeutici all'approvazione del bilancio di previsione.

Art. 5 - Provenienza dei beni

1. L'inserimento del bene nell'elenco di cui all'art. 1, ha effetto dichiarativo della proprietà disponibile, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Art. 6 - Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi in apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale, è possibile permutare mediante trattativa diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici e/o privati sulla base della perizia di stima, di cui al precedente art. 3, comma 1, che ne attesti l'equivalenza di valore.

Art. 7 - Forme di gara

1. Ai sensi della vigente normativa, 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) **Procedura aperta**, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando di gara da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa;

b) **Procedura negoziata** per i seguenti casi:

- procedura aperta deserta, purchè il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
- quando l'alienazione ha per oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore a € 50.000,00;
- motivi d'urgenza debitamente esplicitati nella determinazione di indizione della gara;
- in presenza di fondi interclusi, reliquati stradali sdemanializzati o, comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato;

c) **Diretta alienazione** nei seguenti casi:

- quando l'alienazione sia disposta nei confronti di enti pubblici ovvero associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di questi ultimi sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
- qualora il valore del bene non sia superiore a € 10.000,00.

Art. 8 - Indizione

1. La gara viene indetta previa adozione della determinazione a contrarre a cura del responsabile unico del procedimento. Detto atto deve contenere quanto previsto dall'art. 192, del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii..
2. La determinazione deve, in particolare, individuare il bene da alienare, approvare il bando di gara o la lettera di invito ed impegnare la spesa per la pubblicità del bando, se necessaria.

Art. 9 - Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle gare.
2. I bandi vanno pubblicati per almeno 20 gg. consecutivi:
 - a) all'albo pretorio comunale on line; manifesti da affiggere negli appositi spazi comunali, nonché sul sito web del comune e in altri luoghi pubblici, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a € 200.000,00;
 - b) con le modalità di cui al punto a) e per estratto su quotidiano a diffusione locale, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore compreso tra € 200.000,01 e € 350.000,00;
 - c) con le modalità di cui al punto a), nei luoghi previsti al punto b) e per estratto su quotidiano a diffusione nazionale, qualora si tratti di alienazioni di beni il cui valore sia superiore a € 351.000,01.

Art. 10 - Bando/lettera d'invito

1. Il bando di gara o la lettera di invito deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:
 - i beni da alienare, 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, l'ora e il luogo in cui si procede alla gara;
 - gli uffici presso i quali sono visionabili e acquisibili in copia gli atti di gara;
 - l'ammontare della cauzione, l'introito e lo svincolo della stessa;
 - il metodo di gara;
 - l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione anche in presenza di un solo offerente, la cui offerta sia in aumento rispetto 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 societaria e la rappresentanza legale;
 - la possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
 - la data ultima e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - 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 ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- il periodo di decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- il nominativo del responsabile unico di procedimento e i suoi recapiti;
- il possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii;

Art. 11 - Urgenza

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti del presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni dell'urgenza.

Art. 12 - Svolgimento delle gare

1. Le gare si svolgono presso i locali specificati nel bando e nella lettera d'invito, entro 3 gg. dalla data di pubblicazione del bando.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. Alla comparazione delle offerte pervenute provvede il responsabile unico di procedimento, il quale può, se lo ritenga opportuno, farsi assistere da n. 2 testimoni, scelti preferibilmente tra il personale interno dell'Ente, del quale uno funge da segretario verbalizzate.

Art. 13 - 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. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando o nella lettera d'invito, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
3. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per l'amministrazione comunale.
4. Il bando di gara potrà prevedere un'offerta percentuale minima in aumento.

Art. 14 - Procedura negoziata

1. Nel caso di procedura negoziata le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta.
2. Le buste vengono aperte pubblicamente.
3. I termini per la presentazione delle offerte nelle procedure negoziate non possono essere inferiori ai 15 giorni.
4. Nel caso di procedura negoziata diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

Art. 15 - Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale, anche in forma sintetica, che si conclude con l'aggiudicazione provvisoria.
2. Il verbale non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo atto notarile, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, previa effettuazione della verifica d'ufficio da parte del R.U.P. del possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti dichiarati in sede di gara.
3. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi motivo, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara. In tale ipotesi, il R.U.P. provvederà ad indire un'altra gara, con la stessa base d'asta e, in caso di ulteriore diserzione di gara, indirà una nuova gara con una base d'asta ridotta del 10%, rispetto alle due precedenti tornate di gara andate deserte. Qualora si

dovesse verificare l'ipotesi che anche la gara indetta con il ribasso del 10% andasse deserta, spetterà al Consiglio adottare le eventuali determinazioni in merito alla vendita.

Art. 16 - Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto di rogito soggetto a registrazione e trascrizione.
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare tutte le spese contrattuali ed erariali.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

Art. 17 - 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 e formalità pregiudizievoli.
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. 18 - Prezzo

1. L'acquirente deve pagare per intero ed in unica soluzione il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della negoziazione, entro il termine fissato dal RUP per la stipulazione del contratto.
2. E' consentita la rateizzazione dell'importo di aggiudicazione, per un periodo non superiore a 1 (uno) anno, pena la revoca della medesima aggiudicazione. In caso di rateizzazione dovrà essere prestata idonea garanzia fidejussoria.
3. In mancanza, il Comune tratterà 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. 19 - Gare esperite

1. Gli esiti delle gare, nonché quelli delle procedure negoziate, sono pubblicati all'Albo Pretorio On-line del Comune.
2. L'avviso di gara o procedura negoziata esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Art. 20 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo l'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione, in applicazione degli artt. 124 e ss. del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e che, da tale data, si intendono integralmente revocate le norme contenute in altre disposizioni regolamentari, in contrasto con il citato regolamento.