



COMUNE DI MIAGLIANO

Provincia di Biella

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE 15 MAGGIO 1997, N. 127

Approvato con deliberazione C.C. n. 3 del 14.02.2002

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI
IMMOBILI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 12
DELLA LEGGE 15 MAGGIO 1997, N.127**

ARTICOLO 1

Programmazione alienazioni

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. L'esperimento delle gare viene effettuato nell'arco dei successivi 12 mesi.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 32, comma 2, lett. m, della legge 142/90 e successive modificazioni e integrazioni, qualora ciascuno dei beni compreso nell'arco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo. In caso contrario si fa riferimento a quanto stabilisce il comma 4 del successivo articolo.

ARTICOLO 2

Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico comunale, mediante perizia di stima giurata. Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico al professionista esterno. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.
2. Il valore stimato é la base per la successiva gara.
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non riesca ad effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo.
4. In tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 32 comma 2, della legge 142/90 e successive modifiche e integrazioni, che indice la gara pubblica.

ARTICOLO 3

Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali é il Responsabile del Servizio Tecnico comunale.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni successive all'approvazione del programma delle alienazioni di cui al precedente articolo 1.
3. In particolare il responsabile del procedimento è competente dell'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

4. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazione consiliari di cui al comma 4 del precedente articolo, redigendo gli atti di gara.
5. Qualora la valutazione si effettua sulla base dell'articolo 2, comma 3, l'indizione della gara e delle successive fasi si effettua direttamente dal responsabile con proprie determinazioni.
6. Il responsabile provvede inoltre ad ammettere i partecipanti alla gara, approva il relativo verbale e sottoscrive il relativo contratto in nome e per conto del Comune.

ARTICOLO 4 **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 é divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.

ARTICOLO 5 **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, da esperirsi mediante offerte segrete, in busta chiusa e sigillata, in aumento percentuale rispetto al prezzo a base d'asta posto dall'Amministrazione.
 - b) licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra;
 - c) trattativa privata, che è possibile nei seguenti casi:
 - asta o licitazioni deserte, fatta salva la facoltà prevista nell'art.15 comma 6 del presente Regolamento;
 - motivi di urgenza;
 - qualora si tratti di fondi interclusi o, comunque, di immobili per i quali sia dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.
 - qualora le alienazioni abbiano ad oggetto immobili il cui valore di stima non superi 20.000.

ARTICOLO 6 **Indizione**

1. La gara viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale. Detta determinazione deve possedere i requisiti previsti dall'art. 192 del Decreto Legislativo n.267/2000.
2. In particolare la determinazione, individuato il bene come previsto precedentemente, 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.

ARTICOLO 7

Destinazione urbanistica

1. L'Ufficio Tecnico 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.

ARTICOLO 8

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 non superiore ad Euro 25.000;
 - b) all'Albo Pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra Euro 25.000,01 ed Euro 250.000;
 - 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 ad Euro 250.000.

ARTICOLO 9

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 del deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo a base d'asta, con l'indicazione delle modalità formali dello stesso e l'eventuale deposito per spese contrattuali;
 - 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 vengono presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidamente 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 contrattare con la pubblica amministrazione;
- 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 la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

ARTICOLO 10

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.

ARTICOLO 11

Licitazione privata

1. Qualora il comune ricorra a questo procedimento, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande di 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.

ARTICOLO 12

Urgenza

1. In caso di urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono riducibili sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ARTICOLO 13

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.

ARTICOLO 14

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, né 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.
5. L'aggiudicazione viene disposta dal Responsabile del Servizio a favore dell'offerta più alta ed anche in presenza di una sola offerta, purché almeno pari al prezzo a base d'asta.
6. Qualora l'asta o la licitazione vadano deserte, la Giunta Comunale può disporre, in alternativa a quanto stabilito dall'art. 5, comma 2, lettera c) del presente regolamento, ulteriori esperimenti di gara con successive riduzioni della base d'asta, ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo del valore iniziale di stima. I successivi esperimenti dovranno essere previamente valutati, sotto il profilo della congruità del Tecnico Comunale, disponendo, se del caso, ad una nuova stima del bene.

ARTICOLO 15

Trattative private

1. La trattativa privata preceduta da gara ufficiosa si conforma il più possibile alle procedure previste per le licitazioni private, ad eccezione della fase della prequalificazione. Le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta. Le buste vengono aperte pubblicamente.
2. I termini per le trattative private precedute da gare ufficioso possono anche essere inferiori ai 30 giorni.

3. Nel caso di trattativa diretta l'alienazione del bene avviene sulla base di trattative direttamente condotte con l'acquirente. La trattativa diretta può essere esperita qualora le alienazioni abbiano ad oggetto immobili il cui valore di stima non superi la somma di Euro 20.000.

ARTICOLO 16

Commissione

1. La commissione di gara è composta dal Responsabile del Servizio con funzioni di presidente, dal Segretario Comunale e da un dipendente comunale di Categoria D), con funzioni di verbalizzante.
2. In caso di assenza od impedimento dei due componenti, la commissione viene nominata dal presidente con propria determinazione, scegliendo, i membri nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ARTICOLO 17

Verbale

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed 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 miglior offerta e la 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, approvata con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico.
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.

ARTICOLO 18

Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.
2. Di norma il Contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 68, della legge 127/97. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario Comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di cui allegato D della legge 604/62, prima della stipulazione del contratto.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ARTICOLO 19
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 pregiudizievoli.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili ed onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ARTICOLO 20
Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante degli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del contratto.
2. 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'Ente, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ARTICOLO 21
Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

ARTICOLO 22
Disposizioni finali

1. Per quanto non previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni vigenti di legge.

ARTICOLO 23
Disposizioni transitorie

Il presente regolamento entra in vigore decorsi quindici giorni dalla ripubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Sommario

Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali.

Titolo 1-programmazione alienazioni

Articolo 1

Articolo2

Titolo2-valutazione

Articolo1

Articolo2

Articolo3

Articolo4

Titolo3-responsabile

Articolo1

Articolo2

Articolo3

Articolo4

Articolo5

Articolo6

Titolo4-provenienza dei beni

Articolo1

Articolo2

Titolo5-forme di gara

Articolo1

Articolo2

Titolo6-indizione

Articolo1

Articolo2

Articolo3

Articolo4

Titolo7-destinazione urbanistica

Articolo1

Articolo2

Titolo8-pubblicità

Articolo1

Articolo2

Titolo9-bando

Articolo1

Titolo10-asta pubblica

Articolo1

Titolo11-licitazione privata

Articolo1

Articolo2

Articolo3

Articolo4

Titolo12-urgenza

Articolo1

Articolo2

Titolo13-svolgimento delle gare

Articolo1

Articolo2

Titolo14-offerte

Articolo1

Articolo2

Articolo3

Articolo4

Articolo5

Articolo6

Titolo15-trattative private

Articolo1

Articolo2

Articolo3

Titolo16-commissione

Articolo1

Articolo2

Articolo3

Titolo17-verbale

Articolo1

Articolo2

Articolo3

Articolo4

Titolo18-contratto

Articolo1

Articolo2

Articolo3

Articolo4

Articolo5

Titolo19-invim

Articolo1

Titolo20-garanzia

Articolo1

Articolo2

Titolo21-prezzo

Articolo1

Articolo2

Titolo22-gare esperite

Articolo1

Articolo2

Titolo23-disposizioni finali

Articolo1

Titolo24-disposizioni transitorie

Articolo1