

COMUNE DI DOZZA
(Provincia di Bologna)

Regolamento per l'alienazione di beni immobili di proprietà comunale

(Approvato con deliberazione di C.C. n. 61 del 21/11/2012)

INDICE

- Art. 1 - Finalità del regolamento
- Art. 2 - Beni alienabili
- Art. 3 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni
- Art. 4 - Individuazione del valore a base di vendita
- Art. 5 - Procedure di vendita
- Art. 6 - Asta pubblica
- Art. 7 - Trattativa privata
- Art. 8 - Commissione di gara
- Art. 9 – Verbale
- Art. 10 – Urgenza
- Art. 11 - Permute
- Art. 12 - Esclusione dalla partecipazione alle gare
- Art. 13 - Sedute di gara
- Art. 14 - Risultati delle gare
- Art. 15 - Abrogazione di norme
- Art. 16 - Entrata in vigore
- Art. 17 - Disposizioni transitorie

Art. 1

Finalità del regolamento

Il Presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12, comma 2°, della legge 15/05/1997 n. 127 e successive modifiche ed integrazioni, disciplina l'alienazione dei beni immobili di proprietà di questo Comune, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24/12/1908 n. 783 e successive modificazioni nonché al regolamento approvato con R.D. 17/06/1909 n. 454.

Possono essere oggetto di alienazione i beni disponibili.

I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di riconoscimento della cessazione della destinazione pubblica.

In ogni caso, il motivato inserimento di tali beni nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni ne determina, come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/98 convertito nella legge 133/2008 e s.m.i., la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita di cui al D. Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Comune di Dozza provvede all'alienazione dei beni immobili di proprietà nel rispetto dell'ordinamento giuridico-contabile ed assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2

Beni alienabili

I beni da porre in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base principalmente delle seguenti valutazioni:

- immobili a bassa redditività;
- immobili richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- aree e fabbricati per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinati ai fini istituzionali.

Art. 3

Piano delle alienazioni e valorizzazioni

L'alienazione dei beni immobili del Comune è soggetta a programmazione e stabilita con atto del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1) del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni, di cui all'art. 58 del D.L. 112/98 convertito nella legge 133/2008 e s.m.i., allegato al Bilancio, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1) del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Art. 4

Individuazione del valore a base di vendita

Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è quello risultante dall'apposita perizia di stima redatta dal competente Servizio o da un esperto esterno all'uopo

incaricato e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa degli immobili da permutare. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di 12 mesi e possono essere confermate sempre che non siano, nel frattempo, intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.

Art. 5 **Procedure di vendita**

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 e s.m.i. sono assicurati i criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante uno dei seguenti sistemi in connessione al valore del bene e secondo le disposizioni di cui agli articoli seguenti:

- a) asta pubblica a mezzo di offerte segrete ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 23/5/1924 n. 827 con il metodo del massimo rialzo sul prezzo estimativo a base d'asta;
- b) trattativa privata previa gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta.

Art. 6 **Asta pubblica**

E' adottato di norma il sistema dell'asta pubblica, fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 7, per l'alienazione dei beni immobili di valore superiore ad € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00).

L'asta pubblica, a mezzo di offerte segrete ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 23/5/1924 n. 827, viene indetta dal Responsabile del Settore competente previa approvazione del relativo bando di gara contenente le informazioni essenziali relative al bene e le modalità di presentazione delle offerte.

Il bando di gara viene pubblicato all'Albo pretorio on-line e sul sito internet del Comune. Il Responsabile del Settore competente può disporre di volta in volta, in aggiunta, altre forme di pubblicità (affissione di manifesti, affissione di cartelli in opera accanto al bene posto in vendita, pubblicazione per estratto sui giornali, ecc.) per garantire l'informazione.

Per importi a base d'asta superiori a € 500.000 (Euro cinquecentomila) il bando di gara viene altresì pubblicato per estratto su almeno un giornale a diffusione regionale.

Il termine per la presentazione delle offerte non può essere inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando di gara all'Albo on-line.

Per partecipare alla gara deve essere prodotta insieme all'offerta, scritta e incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

L'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che presenta il massimo rialzo sul prezzo estimativo a base d'asta; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.

Il contratto è stipulato nel termine fissato nel bando di gara previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Nell'ipotesi in cui l'esperimento di asta vada deserto, si procede all'alienazione mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, secondo quanto previsto dal successivo art. 7.

Art. 7 **Trattativa privata**

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previo esperimento di gara ufficiosa, nei seguenti casi:

a) per l'alienazione di beni immobili quando l'esperimento di gara mediante asta pubblica, di cui all'art. 6, sia andato deserto, con offerta anche in diminuzione rispetto al prezzo posto a base dell'asta andata deserta; per partecipare alla gara deve essere prodotta insieme all'offerta, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni. Per lo svincolo si procede come indicato al precedente art. 6.

b) per l'alienazione dei beni immobili di valore inferiore ad € 25.000,00 (Euro venticinquemila/00) con offerta in aumento; qualora la gara ufficiosa vada deserta si può procedere ad un secondo esperimento con offerte anche in diminuzione rispetto al prezzo posto a base della prima gara; l'Amministrazione comunale si riserva in caso di diminuzione, a suo insindacabile giudizio, di accettare o non accettare la migliore proposta di acquisto;

c) per l'alienazione di fondi interclusi, reliquati stradali sdemanializzati o, comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte per la limitata appetibilità del bene.

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 il Responsabile di Settore approva l'avviso di gara da pubblicare all'Albo pretorio on-line e sul sito internet del Comune. Il Responsabile del Settore competente può disporre di volta in volta, in aggiunta, altre forme di pubblicità (affissione di manifesti, affissione di cartelli in opera accanto al bene posto in vendita, comunicati stampa, ecc.) per garantire la più ampia informazione.

Gli interessati all'acquisto devono presentare la loro migliore offerta in busta chiusa secondo le modalità previste nell'avviso di gara.

Il termine per la presentazione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso o di gara all'Albo pretorio on-line.

Nel caso in cui vi siano una più offerte in aumento, l'aggiudicazione viene fatta a favore del concorrente che ha presentato il massimo rialzo del prezzo a base di gara.

Nel caso, viceversa, di sole offerte in diminuzione rispetto al prezzo a base di gara, il Responsabile del settore competente invita i migliori tre concorrenti, se esistono in tale numero, a formulare un miglioramento della loro offerta, in busta chiusa secondo le modalità previste nella lettera d'invito. L'Amministrazione comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di accettare o non accettare la migliore proposta di acquisto.

Immediatamente dopo l'aggiudicazione definitiva, in attesa e a garanzia della stipula del contratto, è richiesto un anticipo pari al 10% dell'importo di aggiudicazione che dovrà essere versato nel termine di 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione.

Nel caso di cui alla lettera a) all'aggiudicatario, ad integrazione della cauzione già prestata, in attesa e a garanzia della stipula del contratto, è richiesto un anticipo pari al 5% dell'importo di aggiudicazione che dovrà essere versato nel termine di 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione.

Il contratto è stipulato nel termine fissato nell'avviso di gara previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

E' consentito procedere a trattativa privata diretta, contrattando con un unico soggetto, nei seguenti casi:

- qualora l'importo stimato del bene non sia superiore ad € 10.000,00 (Euro diecimila/00);
- in caso di alienazione disposta a favore 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;
- ai sensi dell'art. 128, 4° comma, del D. Lgs. 12/04/2006 n. 163 e s.m.i.

Art. 8 Commissione di gara

La commissione di gara è composta dal Responsabile del Settore con funzioni di Presidente, dal Segretario comunale e da un funzionario del Servizio competente, nonché da altro funzionario senza diritto di voto con sole funzioni di verbalizzante, designati al momento dell'approvazione del bando /avviso di gara.

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

Art. 9 Verbale

Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale. Il verbale non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva, tramite apposita determinazione del Responsabile del Settore competente.

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. 10 Urgenza

In casi di urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento possono essere ridotti fino alla metà.

Il provvedimento con il quale s'indica la gara deve motivare espressamente le ragioni dell'urgenza.

Art. 11 - Permute

L'Amministrazione comunale può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altri soggetti giuridici, pubblici o privati, purchè ne derivi un vantaggio per l'Ente.

La permuta si perfeziona mediante una trattativa diretta con la controparte, condotta dal Responsabile del Settore competente, basata su una stima dei beni oggetto della stessa, come disposto dal precedente art. 4 comma 2.

Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato, da parte dell'Amministrazione, l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, l'Amministrazione prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione. Di tale evenienza viene data preventiva informazione alla controparte.

Art. 12 **Esclusione dalla partecipazione alle gare**

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti:

- nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27/12/1956 n. 1423 (ora art. 6 D. Lgs. n. 159 del 2011) o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31/05/1965 n. 575 (ora art. 67 del D. Lgs. n. 159 del 2011);
- nei cui confronti è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale per reati contro la pubblica amministrazione, la persona o il patrimonio.

Art. 13 **Sedute di gara**

Le sedute di gara per l'apertura e l'esame delle offerte sono pubbliche e chiunque può assistere allo svolgimento delle operazioni.

La Commissione verifica la regolarità dei documenti richiesti dal bando / avviso di gara e apre le buste contenenti le offerte dei soggetti ammessi, dando lettura delle stesse e aggiudicando in via provvisoria al miglior offerente salvo quanto previsto dall'art. 7.

Art. 14 **Risultati delle gare**

I risultati delle gare sono resi noti con avviso pubblicato all'albo-online e sul sito internet del Comune nell'apposita sezione.

L'avviso predisposto dal Responsabile del Settore deve contenere l'elenco dei soggetti partecipanti alla gara, le relative offerte, il soggetto risultato aggiudicatario ed il prezzo contrattuale.

Art. 15 **Abrogazione di norme**

Con l'adozione del presente regolamento sono abrogate tutte le norme riguardanti l'alienazione di immobili comunali precedentemente vigenti.

Art. 16 **Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore il 16° giorno dalla scadenza della pubblicazione all'Albo Pretorio della deliberazione di approvazione.

Art. 17
Disposizioni transitorie

Le norme del presente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione in corso e non ancora definite.