

REGOLAMENTO
PER
L'ALIENAZIONE DEGLI
IMMOBILI
DI PROPRIETA' COMUNALE

Art. 1

Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina, in attuazione dell'art.12, comma 2, della Legge 15.05.1997, n.127, i procedimenti di alienazione del patrimonio comunale del Comune di Corato.

Art. 2

Alienazione del patrimonio disponibile

1. Le alienazioni dei beni patrimoniali e le relative permutate che non siano previsti espressamente da atti fondamentali del Consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione, sono precedute da apposita delibera del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42, comma 2, lett. L) del D. Lgs. 267/2000.
La stipulazione dei contratti di alienazione di detti beni sono preceduti da apposita determinazione a contrattare contenente l'esatta individuazione e la stima del bene, nonché le indicazioni di cui all'art.192 del suddetto D. Legislativo.

Art. 3

Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale (Settore Patrimonio) mediante perizia di stima, in considerazione anche della destinazione urbanistica. Ai fini della stima, è possibile, nei casi previsti dalla legge, avvalersi dei competenti organi istituzionalmente preposti ovvero conferire apposito incarico a professionista esterno.
2. Il valore stimato è la base per la gara.

Art. 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 è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause.
3. Ai sensi dell'art.32 della legge n.448 del 23.12.1998, i beni immobili di interesse storico ed artistico dei Comuni non sono alienabili salvo che nelle ipotesi previste e disciplinate dal regolamento adottato ai sensi dell'art.17, comma 2, della Legge 23.8.1988, n.400, D.P.R. n.283 del 7.9.2000 "Regolamento recante disciplina alle alienazioni di beni immobili del demanio storico e artistico".

Art. 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 concorrenti proposte di acquisto.
2. Le alienazioni sono effettuate con asta pubblica da esperirsi mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta posto dall'Amministrazione, secondo le modalità indicate nell'avviso d'asta.
3. Qualora l'asta vada deserta, la Giunta Comunale può disporre successivi esperimenti con successive riduzioni della base d'asta, ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo del valore iniziale di stima.
4. I successivi esperimenti dovranno essere previamente valutati sotto il profilo della congruità dall'Ufficio Tecnico Settore Patrimonio ovvero dal soggetto che ha redatto la perizia di stima iniziale; se ritenuto opportuno, si procede ad una nuova stima del bene; la stessa stima deve seguire il procedimento di cui all'art. 2 del presente regolamento.

Art. 6

Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art.12 della Legge 127/97.
2. Gli avvisi d'asta vengono pubblicizzati mediante affissione di manifesti per le vie della Città e dei Comuni limitrofi, ed inoltre pubblicati:
 - a) All'Albo Pretorio qualora si tratti di alienazioni inferiori a £. 50.000.000 o all'equivalente importo in Euro;
 - b) All'Albo Pretorio e nelle altre forme previste dall'art.31 comma 3 L.21.11.2000 n.340, Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – serie speciale – e per estratto su un quotidiano a diffusione regionale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a £. 50.000.000 o all'equivalente importo in Euro.
3. Ai fini della pubblicazione valgono altresì le norme contenute nell'art.66 del R.D. 23.5.1924, n.827.

Art. 7

Bando

1. Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:
 - la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - il prezzo estimativo a base di gara, in Lire ed in Euro, 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 deve procedere alle gare;
 - 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'ammontare dell'offerta minima di aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta;
 - 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;

- le 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 contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt.120 e segg. 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, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Art. 8

Termini

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. 9

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. 10

Svolgimento delle gare

1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando, alla presenza della Commissione di gara al suo completo. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

Art.11

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. Con la presentazione dell'offerta, l'offerente è impegnato, altresì al pagamento in caso di aggiudicazione, alle spese sostenute dal Comune per la pubblicazione del bando e degli estratti di gara, nonché degli esiti della stessa.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, 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, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione in lettere.

Art. 12

Commissione

1. La Commissione di gara è composta dal Dirigente del Settore Patrimonio, che la presiede, dal Responsabile del Procedimento (se persona diversa) o da altro Funzionario dello stesso Settore, e dal Dirigente del Settore Affari Generali. Funge da Segretario un impiegato dell'Ufficio Appalti e Contratti designato dal Dirigente del Settore.

Art. 13

Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal Segretario della Commissione, su direttive del Presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti della Commissione, il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria. L'aggiudicazione definitiva avrà luogo con determinazione del Dirigente del Settore AA.GG. dopo l'eventuale accertamento del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara.
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 sono pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non sono accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la descrizione della gara.

Art. 14

Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal Codice Civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da un Notaio scelto dalla controparte, dovendo questa sopportare le spese contrattuali ed erariali.
3. Qualora la controparte lo richieda, il Notaio viene nominato dal Responsabile del procedimento.
4. Su richiesta dell'aggiudicatario, il contratto può essere rogato dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 97, comma 4 lett.c) del D. Lgs. 267/2000. In tal caso, l'acquirente è tenuto a versare al Segretario Comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della Legge 604/62, prima della stipulazione del contratto.
5. La vendita viene stipulata a corpo e/o a misura secondo le indicazioni contenute nel bando.
6. Il Comune è esonerato nell'atto di trasferimento dall'obbligo di comprovare la regolarità urbanistico-edilizia prevista dalla L. 47/85. Tali atti possono essere compiuti validamente con il rilascio di una dichiarazione resa ai sensi del T.U. 445/2000 attestante, per i fabbricati, la regolarità urbanistico-edilizia con riferimento alla data della costruzione, per i terreni, la destinazione urbanistica, senza obbligo di allargare qualsiasi documento probatorio (Art. 43, comma 6, L.23.12.2000 n.388).

Art. 15

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 D. L. 599 del 25.11.1996, convertito in Legge 24 gennaio 1997, n.5.

Art. 16

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.

Art. 17

Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara, le imposte come per legge, nonché le spese sostenute dal Comune per la pubblicazione del bando e degli estratti di gara, degli esiti della stessa, 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. 18

Gare esperite

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

Art. 19

Rinvio

1. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento si fa rinvio alla disciplina contenuta nel R.D. 23.5.1924, n.827 ed alle norme di specie vigenti in materia.