



COMUNE di PULFERO

Provincia di Udine

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 27.06.2006

INDICE

- ART. 1** – Finalità ed oggetto
- ART. 2** – Beni alienabili
- ART. 3** – Programmazione delle vendite
- ART. 4** – Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni
- ART. 5** – Prezzo di vendita
- ART. 6** – Procedure di vendita
- ART. 7** – Asta Pubblica
- ART. 8** – Deliberazioni di vendita
- ART. 9** - Asta pubblica – Offerte
- ART. 10** -Svolgimento della gara
- ART. 11** -Aste deserte
- ART. 12** - Garanzie e cauzione
- ART. 13** –Trattativa privata
- ART. 14**- Permuta
- ART. 15** – Prelazione
- ART. 16** –Pubblicità
- ART. 17** - Alienazioni di beni mobili comunali
- ART. 18** – Norma finale

Art. 1 – Finalità ed oggetto

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/97, il presente regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Pulfero, in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e s.m.i., al Regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e s.m., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

3. Il presente Regolamento costituisce norma speciale per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

Art. 2 – Beni alienabili

1. Sono alienabili:

- a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere degli uffici competenti del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali;
- b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
- c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
- d) i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 codice civile;
- e) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.

2. Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'alienazione di tali beni è regolamentata dalla legge 24.12.1993, n. 560 e ss. mm. ii..

Art. 3 – Programmazione delle vendite

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il Piano Triennale delle Alienazioni, predisposto dalla Giunta Comunale, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

2. Nel Piano sono indicati i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare con una descrizione delle loro caratteristiche principali secondo le indicazioni catastali.

3. Il Piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera I) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

4. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 4 – Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

Art. 5 – Prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio Tecnico, o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare :

a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

3. Al prezzo di stima sono aggiunti:

a) Le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamenti catastali, perizia commerciale, etc.);

b) Le spese di pubblicità dell'alienazione.

Il totale così ottenuto costituisce il prezzo base di vendita, al netto dell'IVA, se dovuta.

Art. 6 – Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

a) asta pubblica;

b) trattativa privata.

Art. 7 – Asta pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica, secondo le procedure di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 5.

2. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Art. 8 – Deliberazioni di vendita

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

2. La trattativa privata viene autorizzata dalla Giunta Comunale, fissando gli indirizzi per il Responsabile del procedimento

Art. 9 – Asta pubblica - Offerte

1. L'aggiudicazione definitiva, a favore dell'offerta più vantaggiosa, viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica, di norma coincidente con la figura del Responsabile del procedimento di alienazione.

2. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

3. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara ufficiosa.

4. Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare (1).

5. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

6. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

(1) Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Sono ammesse offerte per persona da nominare. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 15 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario.

Art. 10- Svolgimento della gara

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione comunale una "*Proposta irrevocabile di acquisto*", nella quale dovrà dichiarare:

- il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
- le modalità di pagamento;
- le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- di approvare, ai sensi dell'art. 1341 C.C., le seguenti condizioni:
 - a) l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Pulfero al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - b) gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con/senza possibilità di rilanci;
 - c) l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi motivo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Pulfero, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - d) non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
 - e) tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

2. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna, oltre all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita, la dicitura: "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".

3. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Pulfero a mezzo raccomandata A.R. oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

4. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di Pulfero, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla conclusione della gara.

5. L'apertura delle buste avverrà entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, e sarà effettuata da apposita Commissione di gara, costituita dal Segretario Comunale, in qualità di presidente della Commissione stessa, dal responsabile del procedimento, e da un funzionario nominato dal presidente. Il verbale di gara, redatto da uno dei due membri con qualifica di funzionario, è firmato dai componenti della Commissione. La gara è pubblica.

6. Il Comune di Pulfero, se non siano previsti esperimenti di miglioramento, comunicherà a mezzo lettera raccomandata A.R. l'esito della procedura al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara.

7. Il relativo contratto sarà stipulato entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione.

Art. 11 – Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, il Responsabile di procedimento indice una successiva asta, con facoltà di ridurre il prezzo fino ad un massimo del 20%.

2. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, il Responsabile del procedimento può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

3. Alla seconda asta andata deserta la Giunta Comunale:

- a) nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può autorizzare la vendita del bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
- b) nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Art. 12 – Garanzie e cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

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.

3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione. La cauzione verrà restituita ai non aggiudicatari entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

Art. 13 – Trattativa privata

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o O.N.L.U.S., di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- e) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 10.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello determinato ai sensi del precedente art. 5, e deve essere autorizzata con deliberazione della Giunta Comunale (anche se già prevista nel Piano delle Alienazioni), da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune per 20 giorni consecutivi.

3. Nei casi previsti dalla lettera d) il prezzo determinato in base all'art. 5 viene aumentato del 10% per la mancata effettuazione della gara.

4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

5. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 11.

Art. 14 – Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

2. La permuta, sempre che sia compresa nella deliberazione consiliare di programmazione, conforme alle previsioni dell'art. 3 del presente regolamento, deve essere autorizzata con deliberazione di Giunta Comunale nella quale devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.

Art. 15- Prelazione

1. Il Responsabile del procedimento accerta prima dell'avvio delle procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del responsabile di procedimento, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 16 – Pubblicità

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata.

2. I bandi delle aste devono essere pubblicati nelle bacheche dislocate sul territorio comunale ed inoltre:

a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio del Comune e dei comuni limitrofi e sul sito del Comune, per 15 gg. consecutivi decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è approvato il bando di gara;

b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra € 25.000,00 e 250.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito del Comune, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale;

c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 250.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito del Comune, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale.

3. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 16.

Art. 17- Alienazioni di beni mobili comunali

1. Fino al valore di € 2.000,00 a base d'asta l'avviso di gara sarà pubblicato solo all'Albo Pretorio del Comune e sul sito del Comune e potrà essere esperita trattativa privata diretta. Per

valori superiori si applicheranno le procedure e le norme previste dai precedenti articoli del presente regolamento relative ai beni immobili.

2. Gli oggetti mobili divenuti inservibili e i mobili degli uffici che non richiedono ulteriore conservazione possono essere alienati a cura del responsabile dell'Area Tecnica, previa deliberazione della Giunta Comunale. La relativa proposta di delibera deve contenere il riferimento alle modalità di alienazione ed al presunto ricavo.

3. non possono, in ogni caso, essere alienati mobili che abbiano nel tempo assunto valore di antiquariato.

Art. 18 – Norma finale

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla vigente normativa di settore ed al regolamento dei contratti del Comune di Pulfero

FINE