

**REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE
DEI BENI
IMMOBILI COMUNALI**

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. N. 28 DEL 19.07.2007

Art. 1
PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione o con successivo specifico atto consiliare, il Comune di Campospinoso programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.
2. Tali deliberazioni valgono come atti fondamentali programmatori e autorizzativi, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del Decr. Legisl. vo n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 2
VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato preferibilmente a cura dell'ufficio tecnico, mediante perizia di stima. Ai fini della stima, in casi particolarmente complessi, è possibile conferire incarico a professionista esterno, previa adozione di apposito provvedimento d'incarico. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

Art. 3
RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

1. A norma del vigente Regolamento di Organizzazione e Strumenti Operativi, Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Servizio Tecnico dell'Ente.
2. Il responsabile unico del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni.

Art. 4
PROVENIENZA DEI BENI

1. Possono essere alienati soltanto i beni facenti parte del patrimonio disponibile dell'Ente 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 di Campospinoso è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.
3. I certificati di destinazione urbanistica degli immobili da alienare devono far parte del fascicolo istruttorio.

Art. 5
FORME DI GARA

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997 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, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
- b) procedura negoziata per i seguenti casi:
 - procedura aperta deserta, purché il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
 - motivi d'urgenza debitamente esplicitati;
 - qualora, trattandosi di fondi interclusi 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.

Art. 6 INDIZIONE

1. La gara viene indetta con determinazione del responsabile unico del procedimento, previa deliberazione consiliare di programmazione. Detti atti devono possedere il contenuto minimo previsto dall'art. 192 del Decr. Legisl. vo n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 7 PUBBLICITÀ

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle gare.
2. I bandi vanno pubblicati per almeno 30 gg. consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e all'Albo Pretorio di almeno 5 Comuni limitrofi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore ad € 50.000,00.=;
- all'Albo Pretorio del Comune e all'Albo Pretorio di almeno 5 Comuni limitrofi, e per estratto sul BURL per alienazioni di beni di valore compreso tra € 50.000,00 e € 250.000,00;
- all'Albo Pretorio del Comune e all'Albo Pretorio di almeno 5 Comuni limitrofi, e per estratto sul BURL e un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di beni il cui valore sia superiore a € 250.000,00.=.

Art. 8 BANDO/LETTERA D'INVITO

Il bando di gara o la lettera d'invito 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, l'ora e il luogo in cui si procede alla gara;
- gli uffici presso i quali sono visionabili e ritirabili in copia, gli atti di gara;
- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di gara;

- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti 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 s'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 a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- il possesso dei requisiti di cui all'art. 38 del Decr. Legisl. vo n. 163/2006 e s.m.i.
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della Legge n. 689/81;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- il responsabile unico del procedimento;

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 specificati nel bando o nella lettera d'invito.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. Alla comparazione delle offerte pervenute provvede il responsabile unico del procedimento, il quale può, se lo ritenga opportuno, farsi assistere da 2 testimoni, scelti preferibilmente tra il personale interno dell'Ente, del quale uno funge da Segretario verbalizzante.

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. 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 il Comune.

Art. 12 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. 13 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 di 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 Responsabile Unico del Procedimento del possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti autodichiarati in sede di gara.
3. 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. 14 CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto.
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

Art. 15 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. 16 PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della negoziazione, 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. 17 GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare nonché quelli delle procedure negoziate, sono pubblicati all'Albo Pretorio.
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. 18 ENTRATA IN VIGORE

1. Sono abrogate le norme dei regolamenti comunali e degli atti aventi natura regolamentare che comunque risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.
2. Il presente regolamento entra in vigore alla data di esecutività del provvedimento di approvazione.