

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI ai sensi dell'art. 12 della legge 15.5.1997 n. 127

Approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 51 del 28.05.01

S O M M A R I O

- ART. 1 - Oggetto - Programmazione alienazioni
- ART. 2 - Valutazione
- ART. 3 - Responsabile
- ART. 4 - Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore.
- ART. 5 - Forme di gara - Modalità di alienazione
- ART. 6 - Affissione e pubblicazione avvisi di vendita
- ART. 7 - Offerte
- ART. 8 - Pagamento rateizzato
- ART. 9 - Urgenza
- ART. 10 - Trattativa privata - Modalità di presentazione dell'offerta
- ART. 11 - Asta Pubblica
- ART. 12 - Predisposizione avviso d'asta
- ART. 13 - Espletamento della gara
- ART. 14 - Esperimenti di miglioramento
- ART. 15 - Gara deserta - Eventuale riduzione del prezzo base
- ART. 16 - Commissione
- ART. 17 - Verbale
- ART. 18 - Contratto
- ART. 19 - Invio
- ART. 20 - Garanzia
- ART. 21 - Prezzo
- ART. 22 - Gare esperite
- ART. 23 - Disposizioni finali

ART. 1 - Oggetto - Programmazione alienazioni

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di San Benedetto del Tronto, secondo quanto stabilito e consentito dall'art.12 della legge n. 127/97, anche in parziale deroga alle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla Contabilità Generale degli Enti Locali precedenti, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione, annuale e pluriennale, e successive variazioni, il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso degli esercizi finanziari di riferimento.

Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lett. B) del T.U. n. 267/2000, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo.

ART. 2 - Valutazione

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

2. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare, mediante perizia di stima, a cura del Settore Lavori Pubblici. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

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

II grado di appetibilità del bene ed il potenziale mercato interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

3. Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico anche ad un professionista esterno. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

ART. 3 - Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Funzionario tecnico dell'Ufficio Patrimonio.
2. Il responsabile del procedimento cura tutti gli adempimenti amministrativi e tecnici necessari all'alienazione dei beni.
3. In particolare il responsabile del procedimento è competente alla predisposizione di tutti gli atti della procedura contrattuale, in collaborazione con l'Ufficio Legale comunale e/o con conferimento di apposito incarico ad un professionista esterno.
4. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni e/o determinazioni, redige gli atti di gara a norma delle vigenti legislazioni.

ART. 4 - Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore.

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, invenzione e altre cause.
3. I beni verranno classificati, in funzione del valore, della perizia di stima attribuito in 4 classi:

Classe	Stima Sommaria
A	oltre L. 1.000.000.001
B	da L. 500.000.001 a L. 1.000.000.000
C	da L. 80.000.001 a L. L. 500.000.000
D	Fino a L. 80.000.000

ART. 5 - Forme di gara - Modalità di alienazione

1. Ai sensi dell'articolo 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, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
 - b) trattativa privata per i seguenti casi:
se il bene è di classe "D" ovvero con valore inferiore o uguale a L. 80.000.000;
se il bene non è di classe "D", ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
 1. terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 2. manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
 3. porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 4. fabbricato (o unità immobiliari dello stesso), di proprietà dell'Amministrazione, di realizzazione ultra trentennale, non adibito originariamente a finalità di edilizia residenziale pubblica né ad uso di abitazione, di fatto utilizzato per sopperire alle esigenze abitative di nuclei familiari in situazioni di necessità, il cui stato di conservazione richiede all'Amministrazione costi notevoli per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento alle norme di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, comprovati e quantificati da apposita relazione tecnica.se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;
se trattasi di permuta;

asta deserta (o si abbiano fondate prove che, ove si sperimentasse, andrebbe deserta), purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune; motivi di urgenza (l'urgenza sia tale da non consentire i tempi prescritti per l'asta; le ragioni di urgenza, dovute ad eventi imprevedibili da parte dell'Amministrazione, non devono essere imputabili all'inerzia dell'ufficio comunale competente); in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possono essere utilmente seguite le altre procedure per la scelta del contraente previste dalla legislazione vigente.

3. Il contratto di alienazione, per trattativa privata, verrà concluso per un importo non inferiore al valore di stima.

Nel caso di trattativa privata infruttuosa, l'Amministrazione procederà alla vendita del bene mediante asta pubblica.

ART. 6 - Affissione e pubblicazione avvisi di vendita

1. Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi variano in funzione della classe del bene.

2. Per i beni di classe "A" e "B", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio e nei luoghi pubblici del territorio, tramite mezzi di comunicazione telematici e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione nazionale ed un giornale a diffusione provinciale.

3. Per i beni di classe "C", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio e nei luoghi pubblici del territorio, tramite mezzi di comunicazione telematici e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione locale.

4. Per i beni di classe "D", l'alienazione avverrà sulla base delle trattative direttamente condotte con gli acquirenti. La trattativa è condotta in modo che i potenziali interessati siano messi al corrente di tale procedura; a tal fine si procede alla pubblicità mediante affissione di cartelli da apporre sul bene posto in vendita oltre che all'Albo Pretorio.

ART. 7 - 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, pena l'esclusione dalla procedura.

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 d'asta, 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.

ART. 8 - Pagamento rateizzato

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del 70% del pagamento, in n. 4 (quattro) rate trimestrali comprensive degli interessi di legge e della rivalutazione monetaria. In tal caso l'acquirente dovrà obbligatoriamente versare il corrispettivo del 30% del pagamento e stipulare, prima della firma del contratto, apposita polizza fidejussoria in favore del Comune a garanzia dell'esatto adempimento dei pagamenti rateizzati unitamente alle somme relative agli interessi e rivalutazione monetaria.

2. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

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 - Trattativa privata - Modalità di presentazione dell'offerta

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione una "proposta irrevocabile di acquisto" contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

il prezzo a corpo offerto per l'immobile;

le modalità di pagamento;

le garanzie offerte in caso di pagamento differito;

di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia ed urbanistica;

di accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo;

di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;

avvenuto versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, fino ad un massimo di L. 100.000.000;

2. Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base della contrattazione direttamente condotta con l'acquirente, fermo restando i mezzi di pubblicità previsti all'art.6, comma 4.

3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di gara, la stipula del contratto sono richiamate le norme di cui agli articoli successivi.

ART. 11 - Asta Pubblica

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe "A", "B" e "C", ovvero con stima superiore a L. 80.000.000, la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto come meglio descritto nell'art.5, comma 2 lett. b).

2. La procedura prevede le seguenti fasi:

predisposizione dell'avviso d'asta;

affissione in luoghi pubblici dell'avviso d'asta e sua pubblicazione;

espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse;

aggiudicazione;

espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ART. 12 - Predisposizione avviso d'asta

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;

il prezzo estimativo a base d'asta;

l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;

gli eventuali vincoli e servitù;

l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento dell'asta;

l'ufficio comunale competente presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione degli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;

l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

ART. 13 - Espletamento 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" che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato.

2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

il prezzo in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, 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 del C.C. specificamente per iscritto le seguenti condizioni:
l'indizione e l'espletamento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di San Benedetto del Tronto, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con / senza possibilità di rilanci;

l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di San Benedetto del Tronto, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;

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;

tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente

3. 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 Patrimonio del Comune, la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".

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

5. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, fino ad un massimo di L. 100.000.000, intestato al Comune di San Benedetto del Tronto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 (quindici) giorni dalla conclusione della gara. Tale svincolo avverrà nella stessa giornata per i concorrenti presenti ed esclusi per irregolarità dell'offerta.

6. L'apertura delle buste avverrà, entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, a cura di apposita commissione di gara.

7. La gara è pubblica.

8. Il Comune di San Benedetto del Tronto comunicherà, a mezzo lettera raccomandata AR, se non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario, entro 15 (quindici) giorni dall'espletamento della gara.

9. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di L. 300.000) per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile.

10. L'atto notarile sarà redatto entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 45 (quarantacinque) giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà oltre al 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

ART. 14 - Esperimenti di miglioramento

1. Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.

2. Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore al 3% dell'importo posto a base d'asta.

3. Sarà a tal fine predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 6%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 (quindici) giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare.

4. La seconda seduta della gara con procedura circolare verrà effettuata dalla Commissione dando agli invitati la possibilità di proporre rialzi. Le proposte, se pure espresse verbalmente, hanno valore di proposta irrevocabile.

ART. 15 - Gara deserta - Eventuale riduzione del prezzo base

1. Nella eventualità che la gara risultasse deserta, è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.
2. Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dall'ufficio comunale competente o dal professionista esterno incaricato che ha redatto la perizia di stima.
3. Il prezzo a base d'asta della seconda gara non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base della prima gara, inteso come valore della perizia.

ART. 16 - Commissione

1. La commissione di gara è nominata dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari e Produttivi, competente per materia, che ne è il Presidente. Il presidente nomina i componenti e può avvalersi della collaborazione di uno o più professionisti esterni, conferendo apposito incarico. In ogni caso, è nominato componente della commissione, il responsabile del Servizio Amm.ne Patrimonio Immobiliare.
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 17 - Verbale

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare (asta pubblica e trattativa privata) viene redatto apposito verbale da uno dei componenti della commissione, sotto la direzione del Presidente.
 2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e 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 migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
 3. Il verbale non costituisce titolo valido per il passaggio di proprietà del bene, che avverrà, pertanto, nelle modalità previste dall'art. 13 comma 10 del presente regolamento, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
- 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. 18 - Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal responsabile del procedimento, con determina.
4. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario Generale dell'Ente, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lett. c) del T.U. 18/08/2000 n. 267. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Comune, nella persona del Segretario Generale dell'Ente, gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62 e successive modificazioni ed integrazioni, prima della stipulazione del contratto.
5. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 19 - 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 con legge 24 gennaio 1997, n. 5.

ART. 20 - 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. 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. 21 - Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, così come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la data della 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, a qualsiasi titolo, nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 22 - Gare esperite

Gli esiti delle gare saranno comunicati agli interessati, qualora ne facciano espressa richiesta motivata.

ART. 23 – Disposizioni finali

Il presente regolamento non si applica nelle ipotesi di alienazione previste dal comma 5-ter dell'art. 19 della Legge 11/02/1994 n. 109 ed ogni altra ipotesi di alienazione, previste e regolate da specifiche disposizioni di legge.