



Comune di Grumello del Monte
Provincia di Bergamo

SETTORE TECNICO

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 22/04/2015

ART. 1
PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Il Consiglio comunale, su proposta dell'Ufficio tecnico, individua i singoli immobili ricadenti nel territorio non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali ed approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili.
2. Tale deliberazione vale con atto fondamentale programmatico e autorizzativo, ai sensi dell'art. 42 comma 2, lett. L) del decreto Legislativo n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 2
COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, qualora non siano stati inseriti nel piano di cui all'art. 1, sono di competenza del Consiglio Comunale.
2. In presenza dell'atto consiliare di cui all'art. 1 la competenza spetta alla Giunta Comunale in ordine all'aggiornamento, ove necessario, del valore di stima.
3. L'adozione delle procedure di esecuzione di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico e di competenza del responsabile Unico del Procedimento di cui all'art. 4.

ART. 3
VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile valore di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene stesso, preferibilmente a cura dell'ufficio del patrimonio, mediante perizia di stima. Ai fini della stima, in casi particolarmente complessi è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno, previa adozione di apposito provvedimento di incarico. L'Ufficio patrimonio può stabilire di avvalersi anche dell'Agenzia del Territorio.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

ART. 4
RESPONSABILE UNICO DI PROCEDIMENTO

1. A norma del vigente Regolamento di Organizzazione e Strumenti Operativi, Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile dell'area Tecnica.
2. Il responsabile unico del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del piano di cui al comma 1, quest'ultima incombenza dovrà essere effettuata in collaborazione con il Responsabile dell'Area Finanziaria.

ART. 5
PROVENIENZA DEI BENI

1. L'inserimento del bene nell'elenco di cui al comma 1, ha effetto dichiarativo della proprietà disponibile, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del CC, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

ART. 6
PERMUTA

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi in una delibera consiliare, è possibile permutare a trattativa diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 1, comma 2, che ne attesti l'equivalenza di valore.

ART. 7
FORME DI GARA

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 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 sigillata;
 - b) Procedura negoziata per i seguenti casi:
 - Procedura aperta deserta, purchè il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
 - Quando l'alienazione ha oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore a € 50.000,00;
 - Motivi d'urgenza debitamente esplicitati;
 - Qualora, trattandosi di fondi interclusi, reliquati stradali sdemanializzati 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.
 - c) Diretta alienazione nei seguenti casi:
 - Art. 128, comma 4 del D.Lgs. n. 163/2006;
 - Quando l'alienazione sia disposta nei confronti 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;
 - Qualora il valore del bene non sia superiore a € 20.000,00.

ART. 8
INDIZIONE

1. La gara viene indetta previa determinazione del responsabile Unico del procedimento. Detto atto deve contenere quanto previsto dall'art. 192 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare la determina, tra l'altro, deve individuare il bene da alienare, approvare il bando di gara o la lettera di invito ed impegnare la spesa per la pubblicità del bando se occorre.

ART. 9
PUBBLICITA'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle gare.
2. I bandi vanno pubblicati per almeno 20 gg consecutivi:
 - a) All'albo pretorio comunale ON LINE, all'albo pretorio di almeno 5 Comuni limitrofi, CON MANIFESTI DA AFFIGGERE NEGLI APPOSITI SPAZI COMUNALI, nonché SUL SITO WEB DEL Comune, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a € 200.000,00.
 - b) Agli albi e sul sito previsti di cui al punto a) e per estratto su quotidiano a diffusione locale qualora si tratti di alienazioni di beni di valore compreso tra € 201.000,00 e € 350.000,00;

- c) Nei luoghi previsti al punto b) e per estratto su quotidiano a diffusione nazionale qualora si tratti di alienazioni di beni il cui valore sia superiore a € 351.000,00.

ART. 10
BANDO/LETTERA D'INVITO

1. Il bando di gara o la lettera di 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, l'introito e lo svincolo della stessa;
 - 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 si 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;
 - L'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della Legge n. 689/83;
 - Il periodo di decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
 - Il responsabile unico di procedimento;
 - Il possesso dei requisiti di cui all'art. 38 del decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i;

ART. 11
URGENZA

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti del presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni della urgenza.

ART. 12
SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali specificati nel bando e nella lettera d'invito, entro 3 gg. dalla data di pubblicazione del bando.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. Alla comparazione delle offerte pervenute provvede il responsabile unico di 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 verbalizzate.

Art.13
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.
4. Il bando di gara potrà prevedere una offerta percentuale minima in aumento.

Art.14
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 10 giorni.
4. Nel caso di procedura negoziata diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

Art.15
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 R.U.P. 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.16
CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto di rogito soggetto a registrazione e trascrizione
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 17
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. 18
PREZZO

1. L'acquirente deve pagare per intero ed in unica soluzione il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della negoziazione, entro il termine fissato dal RUP per la stipulazione del contratto. E' consentita la rateizzazione dell'importo di aggiudicazione, per un periodo non superiore a 1 (uno) anno, pena la revoca della medesima aggiudicazione. In caso di rateizzazione dovrà essere prestata idonea garanzia fidejussoria.
2. In mancanza, il Comune tratterà 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. 19
GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare nonché quelli delle procedure negoziate, sono pubblicati all'Albo Pretorio On-line del Comune.
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. 20 – ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entrerà in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione nonché alla pubblicazione sul sito web del Comune