

CITTA' DI NOALE

Provincia di Venezia

Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali, ai sensi dell'articolo 12 della legge 15 maggio 1997, n. 127

Indice

- Art. 1 - Finalità' del regolamento
- Art. 2 - Programmazione delle alienazioni
- Art. 3 - Valutazione dei beni
- Art. 4 - Il responsabile del procedimento
- Art. 5 - Identificazione del bene
- Art. 6 - Individuazione delle forme di contrattazione
- Art. 7 - Provvedimenti connessi alla procedura di alienazione
- Art. 8 - Forme di pubblicità
- Art. 9 - Procedura di vendita – elementi del bando di gara
- Art. 10 - Asta pubblica
- Art. 11 - Licitazione privata
- Art. 12 - Trattativa privata - diretta
- Art. 13 - Offerte
- Art. 14 - Permuta
- Art. 15 - Commissione
- Art. 16 - Verbale di gara
- Art. 17 - Passaggio di proprietà del bene – stipulazione del contratto
- Art. 18 - Prezzo
- Art. 19 - Pubblicità dell'esito della gara
- Art. 20 - Entrata in vigore del regolamento

Art. 1- Finalità del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'articolo 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127, le modalità per l'alienazione dei beni immobili patrimoniali del Comune di Noale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. Per quanto non previsto nel presente regolamento, si rinvia alle altre disposizioni normative vigenti in materia.

Art. 2 - Programmazione delle alienazioni

1. L'alienazione del patrimonio immobiliare comunale viene di norma programmata nel bilancio annuale e pluriennale dell'ente.

Art. 3 – Valutazione dei beni

1. I beni che l'amministrazione intende alienare sono valutati al più probabile prezzo di mercato a cura della struttura organizzativa del Comune individuata dalla Giunta in sede di approvazione del P.E.G. – Piano Esecutivo di Gestione, mediante perizia di stima giurata. Al fini della stima è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno oppure avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi del comma 1 del presente articolo.
4. Ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita delibera di Giunta.

Art.4 - Il responsabile del procedimento

1. Il responsabile del procedimento è individuato dalla Giunta con la deliberazione di approvazione del P.E.G. – Piano Esecutivo di Gestione.
2. Qualora il soggetto individuato ai sensi del precedente comma 1 non possa – relativamente ad una specifica procedura di alienazione - esercitare il ruolo di responsabile del procedimento per cause previste dalla normativa vigente, la Giunta, con la delibera di cui al precedente articolo 3, comma 4, del presente regolamento, individua altro soggetto come responsabile del procedimento della specifica procedura di alienazione ivi approvata.
3. Il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti finalizzati all'alienazione del bene o dei beni immobili volta a volta individuati.
4. Il responsabile del procedimento richiede ad altri uffici dell'ente di appartenenza o di altre pubbliche amministrazioni tutte le notizie e i dati utili per i fini considerati.

Art. 5 - Identificazione del bene

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale comunale di cui e' stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze, di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune e' divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause.

Art. 6 – Individuazione delle forme di contrattazione

1. La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.
2. La vendita del bene si realizza mediante le seguenti procedure di gara:
 - asta pubblica, con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
 - licitazione privata, con le stesse modalità appena previste per l'asta pubblica;
 - trattativa privata, con le modalità di cui all'articolo 6 del regolamento per la disciplina dei contratti approvato dal Comune di Noale con delibera di consiglio comunale n. 76 del 13.6.91, esecutiva al n. 6302/91 atti Co.Re.Co., e comunque nei seguenti casi:
 - A) asta o licitazione deserta, purché le condizioni siano convenienti per il comune;
 - B) motivi di urgenza;
 - C) immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte.

Art. 7 - Provvedimenti connessi alla procedura di alienazione.

1. Le risultanze delle valutazioni del soggetto preposto circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento nel quale:
 - viene individuato il bene oggetto della vendita;
 - viene approvato il bando di gara, con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'offerta decorrenti dalla sua pubblicazione;
 - viene approvata la lettera d'invito, qualora si proceda a licitazione privata o a trattativa privata;
 - vengono fissati i termini, in caso di licitazione privata, entro i quali saranno spediti gli inviti a concorrere;
 - vengono definite le più opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte di acquisto, ed i relativi costi.

Art. 8 - Forme di pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità, in modo da ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita.
2. In linea di principio il bando di gara e' pubblicato all'albo pretorio del Comune, qualunque sia il valore del bene da alienare.
3. Un estratto o un avviso del bando di gara è pubblicato:
4. su almeno un quotidiano a diffusione regionale e/o sul bollettino ufficiale della Regione Veneto quando il prezzo a base d'asta del bene da alienare sia di valore compreso tra Euro 25.822,00 e 258.228,00.;
5. su almeno un quotidiano a diffusione nazionale e/o sulla gazzetta ufficiale della repubblica quando il prezzo a base d'asta del bene da alienare sia di valore superiore ad Euro 258.228,00.

Art. 9 - Procedura di vendita - elementi del bando di gara

1. Il bando di gara deve contenere le seguenti indicazioni:
 - 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 e l'ora in cui si procede alla gara; nel caso di licitazione privata questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito;
 - il luogo presso cui si effettuerà la gara;
 - gli uffici presso i quali è possibile prendere visione degli 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 almeno uguale 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 degli organi e 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 a mano, con ricevuta dell'ufficio protocollo del comune;
 - le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni o 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 plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della legge 689/1981;

- nel caso di società, l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata.

Art. 10 - Asta pubblica

1. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
2. Le offerte devono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del Comune entro le ore 12,00 del giorno prima di quello fissato per l'apertura delle buste, compito, quest'ultimo, affidato all'apposita commissione di cui al successivo articolo 15.

Art. 11 - Licitazione privata

1. Nel bando di licitazione privata viene fissato il termine per la ricezione delle domande di invito.
2. Il termine è di norma fissato in giorni 15 dalla data di pubblicazione. Le domande devono pervenire al protocollo generale del comune entro le ore 12,00 del 15° giorno.
3. Dopo la scadenza del termine di presentazione delle domande di invito, il responsabile del procedimento stabilisce, con propria determinazione, i soggetti da ammettere alla licitazione privata.
4. Dopo l'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta.
5. L'offerta deve essere presentata entro 15 giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale del Comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 12,00 del 15° giorno.

Art. 12 - Trattativa privata - diretta

1. La trattativa privata preceduta da gara ufficiosa si conforma il più possibile alla procedura prevista per la licitazione privata, ad eccezione della fase di prequalificazione.
2. Le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare l'offerta.
3. I termini per le trattative private precedute da gare ufficioso possono anche essere inferiori ai 30 giorni.
4. Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.
5. Per alienazione o la costituzione di diritti reali a favore di terzi, è ammessa la trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto nelle seguenti ipotesi:
 - a) allorché siano andate deserte o siano risultate infruttuose l'asta pubblica, la licitazione privata e l'eventuale successiva gara ufficiosa. In tal caso il prezzo di vendita non potrà essere inferiore al 10 % del valore posto a base della gara pubblica.
 - b) Per i beni immobili il cui valore di stima non ecceda **Euro 50.000,00**, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno e conveniente;
 - c) Per i beni immobili il cui valore di stima non ecceda **Euro 120.000,00**, per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (es. frontisti, confinanti, occupanti, e casi simili) e comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (es. relitti, pertinenze stradali, fondi interclusi, porzioni residuali di lotti,

immobili oggetto di abuso edilizio acquisiti al patrimonio comunale e non funzionali agli scopi dell'ente, e casi simili);

- d) Quando l'alienazione, o altro diritto reale, sia disposta per incentivare fini sociali, esigenze di pubblica utilità, e promuovere lo sviluppo economico del territorio, a favore di enti pubblici, enti pubblici economici, enti morali, Onlus, purché iscritte nell'apposito Albo Regionale;
 - e) Quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
 - f) Allorché l'alienazione, o altro diritto reale, risulti all'interno di una convenzione relativa ad un piano urbanistico attuativo, o si renda comunque necessaria per il completamento di piani urbanistici attuativi, sempre che sia il Consiglio Comunale a riconoscerne il preminente interesse pubblico;
 - g) In caso di permuta;
 - h) Alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto;
6. Gli Enti, le associazioni, le società ed i consorzi, di cui ai precedenti punti d) ed e), in sede di acquisto, devono assumere l'impegno con espressa previsione contrattuale a destinare il bene a finalità istituzionali ed a non alienare il bene acquistato per un periodo di cinque anni dalla stipulazione del contratto, fatta eccezione per i casi particolari debitamente motivati.
 7. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche è accettata per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa. Per quanto concerne il pagamento del prezzo di aggiudicazione, si fa riferimento a quanto disposto nella Determina di aggiudicazione.
 8. In ogni caso alla trattativa privata devono essere assicurate forme preventive di pubblicità da effettuare all'Albo Pretorio elettronico del Comune ed eventualmente attraverso il ricorso ad altri mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione.

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.
2. 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.
3. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara.
4. L'offerta deve essere espressa in cifre ed in lettere. Nel caso siano diversi gli importi espressi in cifre ed in lettere è valida l'indicazione più conveniente per l'amministrazione.

Art. 14 - Permuta

1. L'amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.

2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal responsabile del procedimento, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.
3. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico del Comune, l'amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative, dandone preventiva informazione alla controparte.

Art. 15 - Commissione

1. La commissione di gara è composta da 3 persone ed è nominata, sentito il parere della giunta, con provvedimento del direttore generale, ove previsto, o del segretario generale, salvo che non sia diversamente stabilito nello statuto, nel regolamento dei contratti o nel regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.
2. I componenti della commissione sono soggetti qualificati, anche esterni all'amministrazione.
3. I componenti della commissione sottoscrivono apposita dichiarazione di non trovarsi in situazione di incompatibilità per cariche di carattere politico o sindacale eventualmente ricoperte.
4. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti.

Art. 16 – Verbale di gara

1. Nel verbale di gara, redatto dal componente della commissione con funzioni di segretario e sottoscritto da tutti i membri della commissione stessa, vengono riportate tutte le notizie relative allo svolgimento della gara.
2. Nel caso di mancanza di offerte, o, quando le offerte pervenute non siano accettabili, il verbale attesterà che la gara è andata deserta.

Art. 17 - Passaggio di proprietà del bene - stipulazione del contratto.

1. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del contratto tra il Comune ed il soggetto cui il bene è stato aggiudicato.

Art. 18 - Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, prima 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 nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità (contrattuale, extracontrattuale, precontrattuale, civile, penale, amministrativa, ecc.).

Art. 19 – Pubblicità dell'esito della gara

1. L'esito della gara è pubblicato con le stesse modalità della pubblicazione del bando di gara, secondo quanto stabilito dal precedente articolo 8 del presente regolamento.
2. L'avviso di gara esperita di norma contiene il numero di offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Art. 20 - Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento, una volta divenuta esecutiva la delibera di approvazione, entra in vigore dopo l'espletamento delle procedure di pubblicazione previste dalla normativa vigente.
2. Le eventuali modifiche ed integrazioni del medesimo entrano in vigore in conformità' alla norma di cui al comma precedente.