

COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO
Provincia di Vicenza

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI
IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 79 in data 30/11/2000

INDICE

ART. 1 – OGGETTO	pag. 3
ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI	pag. 3
ART. 3 - VALUTAZIONE	pag. 3
ART. 4 - RESPONSABILE	pag. 3
ART. 5 - PROVENIENZA DEI BENI	pag. 3
ART. 6 - FORME DI GARA	pag. 4
ART. 7 - INDIZIONE	pag. 4
ART. 8 - DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 4
ART. 9 - PUBBLICITA'	pag. 4
ART. 10- BANDO	pag. 5
ART. 11 - ASTA PUBBLICA	pag. 6
ART. 12 - LICITAZIONE PRIVATA	pag. 6
ART. 13 - URGENZA	pag. 6
ART. 14 - SVOLGIMENTO DELLE GARE	pag. 6
ART. 15 - OFFERTE	pag. 6
ART. 16 - TRATTATIVE PRIVATE	pag. 7
ART. 17 - COMMISSIONE	pag. 7
ART. 18 - VERBALE	pag. 7
ART. 19 - CONTRATTO	pag. 7
ART. 20- INVIM	pag. 8
ART. 21 - GARANZIA	pag. 8
ART. 22 - PREZZO	pag. 8
ART. 23 - GARE ESPERITE	pag. 8
ART 24 - DIVIETO SPECIALE DI COMPRARE	pag. 8
ART. 25 - NORMA TRANSITORI	pag. 8
ART. 26 - NORMA FINALE	pag. 9

ART. 1 – OGGETTO

1. Oggetto del presente regolamento sono le alienazioni relative a beni disponibili effettuate a favore di soggetti privati. Sono escluse quelle effettuate a favore di soggetti pubblici per il perseguimento di attività di interesse pubblico

ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Con delibera di approvazione del bilancio di previsione il comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. L'esperimento delle gare viene effettuato nell'arco dei successivi 12 mesi.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 38, comma 4, lett. e) della legge 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo. In caso contrario si fa riferimento a quanto stabilisce il comma 4 del successivo articolo.

ART. 3 - VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico comunale, mediante perizia di stima giurata.
2. Il valore stimato è la base per la successive 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 presente articolo.
4. In ogni altro caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposite deliberazione consiliare ai sensi dell'art. 38 comma 4, lett. e) della legge 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni a cui seguirà specifica determina a contrarre di indizione della gara.

ART. 4 - RESPONSABILE

1. Responsabile della procedure di alienazione dei beni immobili comunali è il funzionario individuato in conformità agli atti di organizzazione del Comune.
2. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al comma 4 del precedente articolo, predispone la determina a contrarre e redige i conseguenti atti di gara.

ART. 5 - PROVENIENZA DEI BENI

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 ed altre cause.

ART. 6 - FORME DI GARA

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, prioritariamente, con sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
 - b) licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra;
 - c) trattativa privata, previa gara ufficiosa per i seguenti casi:
 1. asta o licitazione deserte, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del comune;
 2. motivi di urgenza;
 3. qualora, si tratti di relitti stradali con più frontisti sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato;
 4. qualora si tratti comunque di immobili per i quali è presumibile non vi siano pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.
 - d) trattativa privata per i seguenti casi:
 1. qualora si tratti di fondi interclusi con un solo confinante
 2. qualora si tratti di relitti stradali con un solo frontista.
 3. qualora le caratteristiche del bene da alienare, adeguatamente evidenziate dal responsabile del procedimento, giustifichino l'interesse esclusivo all'acquisto di un solo soggetto.

ART. 7 - INDIZIONE

1. La gara viene indetta con determinazione del responsabile in conformità con l'atto consiliare di indirizzo di cui agli articoli 1 o 2 del presente regolamento. Detta determinazione deve possedere i requisiti previsti dall'art. 192 della legge 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In particolare la determinazione individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.
3. Nel caso di licitazione privata, con successivo provvedimento, il responsabile stabilisce quali soggetti ammettere e approva la lettera d'invito a presentare offerte.
4. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.
5. Nell'ipotesi di cui all'articolo 5 lett. c) punto 4 sono invitati i frontisti.

ART. 8 - DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Il responsabile del procedimento acquisisce il certificato di destinazione urbanistica degli immobili, prima di indire la gara.

ART. 9 - PUBBLICITA'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare. Le aste o le licitazioni sono pubblicate:
 - a) all'Albo pretorio del Comune, della Provincia e dei comuni limitrofi qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a 50.000 Euro;
 - b) all'Albo pretorio del Comune, della Provincia e dei comuni limitrofi e per estratto sul F.A.L. della provincia e sul B.U.R. per alienazioni di beni di valore da 50.000 Euro a 300.000 Euro;

c) all'Albo pretorio del Comune, della Provincia e dei comuni limitrofi e per estratto sul F.A.L. della provincia, sul B.U.R. e su almeno un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore superiore a 300.000 Euro;

d) all'Albo pretorio del Comune, della Provincia e dei comuni limitrofi e per estratto sul F.A.L. della provincia, sul B.U.R. e su almeno un quotidiano a diffusione locale ed almeno uno a diffusione nazionale e sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a un milione di Euro

ART. 10- BANDO

Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- 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 alle gare, nel caso delle licitazioni private, questa indicazione andrà inserita nelle lettere d'invito;
- il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
- gli uffici presso i quali sono visionabili 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 almeno uguale al prezzo a base di gara;
- per le persone giuridiche, l'attestazione di iscrizione presso il Registro delle imprese;
- in caso di società, l'attestazione della composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza regale;
- la possibilità di ammettere offerte per procure, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura private 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 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 che l'offerente non si trova nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della legge 689/81;
- nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

ART. 11 - ASTA PUBBLICA

1. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando all'albo pretorio del Comune e non prima del sedicesimo giorno successivo alla pubblicazione degli estratti di cui all'articolo 8 del presente Regolamento.
2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del comune entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

ART. 12 - LICITAZIONE PRIVATA

1. Qualora il comune ricorra a questo procedimento, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande di invito. Detto termine non può essere inferiore a giorni 15 dalla data di pubblicazione all'albo pretorio del Comune e a giorni 8 dalla data di pubblicazione degli estratti di cui all'articolo 8 del presente Regolamento. Le domande debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale entro le ore 12.00 del 15° giorno.
2. Il responsabile del procedimento stabilisce con propria determinazione quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento e del bando, entro cinque giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.
3. Entro cinque giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono inviate le lettere di invito a presentare offerta.
4. L'offerta deve essere presentata entro dieci giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale del Comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 12.00 del 10° giorno.

ART. 13 - URGENZA

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino a metà.
2. Il provvedimento col quale si indice una gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 14 - SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nel bando e/o nella lettera di invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 15 - 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.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, nè 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 di gara, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre e valida l'indicazione più conveniente per il comune.

ART. 16 - TRATTATIVE PRIVATE

1. La trattativa privata preceduta da gara ufficiosa si conforma il più possibile alle procedure previste per la licitazione privata, ad eccezione della fase della prequalificazione. Le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta. Le buste vengono aperte pubblicamente.
2. I termini per le trattative private precedute da gare ufficioso possono anche essere inferiori ai 30 giorni.
3. Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

ART. 17 - COMMISSIONE

1. La commissione è nominata dal sindaco e costituita in conformità con del previsioni del Regolamento dei contratti.
2. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 18 - VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario dell'unità contratti, 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 sostituisce il contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettate per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale che la gara è andata deserta.

ART. 19 - CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato dal Segretario comunale. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62, prima della stipulazione del contratto.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 20- 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 la legge 24 gennaio 1997, n. 5.

ART. 21 - 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.
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. 22 - 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 di stipulazione per causa dell'aggiudicatario, il comune tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi sui crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 23 - GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

ARTICOLO 24 DIVIETO SPECIALE DI COMPRARE

1. Gli amministratori comunali non possono essere compratori nemmeno nell'asta pubblica né direttamente né per interposta persona dei beni del Comune. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione di tale divieto è nullo.

ARTICOLO 25 NORMA TRANSITORIA

1. Fino al 31 dicembre 2001, nei bandi di gara, nelle lettere di invito e in tutti gli atti preliminari alla stipulazione del contratto di alienazione di cui al presente regolamento, tutti gli importi sono espressi in lire ed in euro.

ARTICOLO 26
NORMA FINALE

1. Dalla entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate le norme del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti contrastanti con il presente regolamento.

\