

COMUNE DI MIANE

(Provincia di Treviso)

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE

(Art. 12, 2 comma, Legge 15 maggio 1997, n. 127)

(Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del

ART. 1 – OGGETTO

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, 2 comma, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, le alienazioni del patrimonio disponibile del Comune, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 703, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454.

ART. 2 – PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. In sede di approvazione del Bilancio di Previsione, il Consiglio Comunale approva il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" ai sensi dell'art. 58, comma 1, del D.L. 25.8.2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6.8.2008 n. 113, contenente l'elenco degli immobili suscettibili di alienazione.

2. Tale deliberazione ha valore di atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs. 267/2000, e dell'art. 58, comma 1, del D.L. 112/2008.

3. Qualora nel corso dell'esercizio si ravvisi la necessità di procedere all'alienazione di beni non compresi nel Piano di cui al comma 1, le procedure di vendita dovranno essere precedute da una specifica deliberazione consiliare.

ART. 3 – VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico comunale, mediante perizia di stima. L'Ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'Agenzia del Territorio. In caso di impedimento dell'ufficio tecnico o per valutazioni di particolari complessità o che richiedano specifiche competenze, è possibile conferire apposito incarico a professionisti esterni.

2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

ART. 4 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il Responsabile dell'Area Tecnica.

2. Spetta al Responsabile ammettere i partecipanti alla gara, redigere il relativo verbale avvalendosi del personale della propria area, approvare con determinazione i risultati della medesima e stipulare il relativo contratto in nome e per conto del Comune.

ART. 5 – SCELTA DEL CONTRAENTE

1. Ai sensi dell'art. 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 preceduta da gara informale** tra più concorrenti, nei casi di:

- primo tentativo d'asta andato deserto, con possibilità di ridurre del 10%, tramite specifico atto della Giunta Comunale, il prezzo precedentemente posto a base d'asta;
- vendita di beni immobili aventi un valore, individuato ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento, inferiore ad € 150.000,00;
- vendita di immobili destinati ad uso abitativo, per la quale, in deroga alle disposizioni di legge in materia, viene riconosciuta al conduttore la facoltà di acquisire il bene a parità di condizioni rispetto ai terzi interessati all'acquisto. In tal caso il suddetto diritto di prelazione potrà essere esercitato soltanto in seguito al primo esperimento di gara informale e nel rispetto delle modalità previste dall'art. 38 della Legge 27 luglio 1978, n. 392;

c. **trattativa privata diretta** nei casi di:

- reliquati stradali di valore inferiore ad € 50.000,00, nel caso in cui il soggetto che ha espresso l'interesse all'acquisto sia anche unico confinante con il bene comunale, o nel caso di vendita di fondi interclusi, o di altri immobili per i quali, considerandone la natura, l'ubicazione ed il modesto valore, è dimostrabile che non vi sarebbero molteplici offerte, data la loro scarsa appetibilità;
- particolarità del negozio da concludere o accertate circostanze eccezionali, condizioni entrambe da specificare nella deliberazione di cui al precedente art. 2;
- fatti salvi i casi di prelazione legale e dall'art. 38 della Legge n. 392/78, quando il bene immobile venga richiesto da Enti o Organismi pubblici, società, consorzi ed aziende a partecipazione pubblica, ONLUS, per il conseguimento di scopi istituzionali.

ART. 6 – PERMUTA

1. Quando concorrano circostanze di convenienza o utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti o privati, di beni immobili patrimoniali resi disponibili. La permuta, qualora non sia compresa nel programma delle alienazioni, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui. La permuta degli immobili può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro. La vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento

ART. 7 – INDIZIONE

1. La gara viene indetta con determinazione dirigenziale avente i requisiti previsti dall'art. 192 del D.Lgs. 267/200.
2. In particolare la determinazione individua il bene da vendere, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni.

ART. 8 – PUBBLICITA'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97.
2. Nel caso di asta pubblica e di gara informale, l'avviso è pubblicato sul sito internet e all'albo on line del Comune per un periodo di quindici giorni, decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il bando d'asta.
3. Nel caso di asta pubblica, quando il prezzo a base d'asta sia superiore ad € 300.000,00 l'avviso deve essere pubblicato per estratto nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto ed almeno su un quotidiano avente diffusione regionale.

ART. 9 – BANDO

1. Il bando di gara sia in caso di asta pubblica sia in caso di gara informale deve indicare:
 - i beni da vendere, nonché la loro situazione e provenienza;
 - il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;

- i diritti ed i pesi inerenti al fondo;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alle gare;
- 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;
- la dicitura che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia non inferiore al prezzo a base di gara;
- 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 a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate;
- le modalità di presentazione dell'offerta, che deve essere contenuta in un plico sigillato da consegnarsi a mano all'Ufficio Protocollo o da spedirsi a mezzo posta con raccomandata A/R;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'elencazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- la menzione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

ART. 10 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando il bene sia gravato da diritto di prelazione legale, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e la proposta contrattuale dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia, nonché dalle norme richiamate dal presente Regolamento.
2. Qualora l'Ente proprietario non provveda alla notificazione prevista dal comma precedente, si applicheranno le prescrizioni di cui all'art. 39 della Legge 392/1978.

ART. 11 – ASTA PUBBLICA

1. L'asta dovrà svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
2. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, a corredo dell'offerta, la prova dell'avvenuta costituzione, in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni, della cauzione provvisoria, per l'importo di un decimo del valore posto a base d'asta.
3. Le offerte, da inviarsi mediante lettera raccomandata A/R a mezzo del servizio postale, o da consegnarsi a mano all'Ufficio Protocollo del Comune dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.
4. Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di concludere il contratto di compravendita troverà applicazione il comma 2 dell'art. 18. In caso contrario, la cauzione depositata avrà carattere di versamento in acconto.
5. La cauzione versata dai concorrenti non aggiudicatari verrà sollecitamente svincolata e a questi restituita in sede d'asta.

ART. 12 – URGENZA

1. In caso di 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 dell'urgenza.

ART. 13 – SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando, alla presenza della Commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 14 – OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti, per l'offerente, per novanta giorni, salvo il diverso periodo eventualmente indicato nel bando, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio per il Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
3. Nelle offerte inviate da società dovrà essere riportato il nominativo del rappresentante legale delle stesse, oltre all'indicazione espressa che, negli ultimi cinque anni, la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata.
4. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
5. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere ed in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

ART. 15 – COMMISSIONE

1. La commissione di gara è composta dal Responsabile dell'Area Tecnica con funzioni di presidente, dal Segretario Comunale e da un dipendente dell'Area Tecnica con qualifica di Istruttore, il quale funge anche da segretario della commissione.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 16 - CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata tramite contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile.
2. Il contratto viene rogato da un notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare tutte le spese contrattuali ed erariali.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 17 – IMMISSIONE NEL POSSESSO DEL BENE VENDUTO

3. La parte acquirente verrà immessa nel possesso legale dell'immobile alienato, a tutti gli effetti utili ed onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 18 – PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, non oltre la data di stipulazione del contratto.
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'Ente, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 19 – RISPETTO NORME IN VIGORE

1. Per tutto quanto non disciplinato dal presente Regolamento si rimanda alla vigente normativa in materia, compreso lo Statuto e gli altri Regolamenti dell'Ente.

ART. 20 – ABROGAZIONE NORME REGOLAMENTARI INCOMPATIBILI

1. Con effetto dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono abrogate tutte le altre disposizioni regolamentari dell'Ente con esso incompatibili.