

REGOLAMENTO DEI CONTRATTI DEL COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 28/02/2012 – PARTE VIGENTE

ALIENAZIONI E ACQUISTI DI BENI IMMOBILI

ART. 51

Alienazioni immobiliari

1. La presente Sezione disciplina ai sensi dell'art. 12 - comma 2 - della legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché a quelle contenute nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni.

ART. 52

Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - α) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, accessione e altre cause;
 - β) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - χ) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - δ) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

ART. 53

Acquisti di immobili

Partecipazione del Comune ad un'asta – Diritti di prelazione

1. La proposta di vendita all'Ente da parte del proprietario deve contenere l'attestazione della libertà del bene da qualsiasi vincolo o peso pregiudizievole, della piena proprietà e disponibilità dello stesso e contenere idonee garanzie.
2. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione. In tal caso il Comune ad intervenuta stipula del contratto, ha facoltà di anticipare,

prima della ultimazione dell'opera, quote proporzionali del corrispettivo pattuito solo in ragione dello stato di avanzamento dei lavori.

3. Il venditore è tenuto a prestare garanzia fidejussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate a garanzia della restituzione delle stesse, dell'esecuzione dell'opera, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento o di vizi dell'opera, salva la prova di eventuali maggiori danni.
4. Qualora il Comune partecipi ad un'asta per l'acquisto di beni immobili, spetta al Responsabile delegato alla partecipazione determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato in apposita delibera della Giunta.
5. I diritti di prelazione spettanti al Comune su beni immobili o beni culturali di cui al DPR 42/04 sono esercitati dal Consiglio Comunale .

ART. 54

Programma di Vendita

Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo, il Consiglio dell'Ente approva il **Piano delle Alienazioni**, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il l'Ente intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel piano sono indicati:
 - i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - il valore di massima dei singoli beni.
3. Il Piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42 - comma 2 lettera l) - del D.Lgs. n. 267/2000, è approvato annualmente, come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
4. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
5. Il Consiglio dell'Ente può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

ART. 55

Prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura del Settore Tecnico o dell' Ufficio Tecnico Erariale o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare :
 - α) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - β) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
3. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima **maggiorato dei costi sostenuti** dall'Ente per le spese tecniche e di pubblicità.

ART. 56

Beni vincolati e vendita di beni soggetti a diritti di prelazione

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, e' preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
3. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 57

Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
 - c) trattativa privata diretta;
 - d) permuta.

ART. 58

Asta pubblica - Offerte

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c)

del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del presente regolamento.

2. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
3. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.
4. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente Responsabile.
5. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
6. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara ufficiosa.
7. Sono ammesse 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 si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 15 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidamente obbligato con l'aggiudicatario.
8. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.
9. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

ART. 59 **Aste Deserte**

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione ha facoltà di indirne una o più successive con progressive riduzioni sul valore di perizia, ciascuna delle quali non potrà eccedere il 10% del valore di stima, ed in ogni caso non oltre il 20% del valore di stima .
2. Nel caso in cui, nei 20 giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'ultimo incanto andato deserto. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

3. Dopo la seconda asta andata deserta l'Amministrazione nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

ART. 60

Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

ART. 61

Trattativa Privata preceduta da gara Ufficiosa

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nel seguente caso:
 - alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € **50.000,00**) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).
2. In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita. L'alienazione è disposta con Determinazione del Dirigente Responsabile a favore del migliore offerente.
3. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato come sopra determinato posto a base delle offerte da presentare.
4. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico.
5. La valutazione delle offerte verrà effettuata dal Responsabile del Settore competente che potrà avvalersi di apposita commissione.

6. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ART. 62

Trattativa privata diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:
 - a) in caso di aste andate deserte;
 - b) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
 - c) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
 - d) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - e) alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 90% del totale e le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 10% e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto. Nel caso in cui nel comparto vi siano più soggetti terzi e l'Amministrazione detenga in ogni caso una quota pari o inferiore al 10% l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto, previo confronto informale riservato ai predetti interessati.
 - f) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ART. 63

Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.
2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.

3. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima.

ART.64 Pubblicità

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. I bandi delle aste devono essere pubblicati:
 - a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo **di euro 1.000.000,00**: in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale;
 - b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore a **euro 1.000.000,00** : in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune;
3. Gli Avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale devono essere pubblicati:
 - in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune.
4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta.
5. L'avviso d'asta si pubblica almeno quindici giorni prima del giorno fissato per l'incanto. Quando l'interesse dell'Ente lo richieda è facoltà di ridurre questo termine fino a cinque giorni indicando nella relativa determinazione le ragioni della riduzione.

ART. 65 Responsabile del Procedimento

1. Il Responsabile del Procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, presiede alla procedura pubblica di gara, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.
2. Nel computo dei termini per l'emanazione del bando di gara, il Responsabile del Procedimento terrà conto dei tempi di eventuali frazionamenti catastali.

ART. 66 Locazione e Affitto di Beni Immobili

1. I contratti relativi alla assunzione o concessione in locazione/affitto di beni immobili, sulla base di quanto definito in sede di Piano esecutivo di gestione, vengono di norma conclusi a seguito di trattativa diretta con obbligo di adeguata motivazione in ordine alle finalità del contratto, alla scelta del contraente, alla valutazione di congruità del prezzo e al rispetto di eventuali norme applicabili a particolari categorie di soggetti ovvero in merito alla determinazione dei canoni .

2. Per i contratti attivi dovranno di norma essere previste adeguate forme di pubblicità preventiva; potrà altresì essere prevista la scelta del contraente mediante gara pubblica qualora ritenuta più opportuna e conveniente per l'Amministrazione in relazione al valore del contratto. Per contratti attivi a favore di soggetti pubblici si applicano le disposizioni previste dal Regolamento per la concessione di finanziamenti e benefici economici a soggetti pubblici e privati.
3. Ferma restando la garanzia di convenienza economica del contratto, per i contratti attivi è ammessa la trattativa diretta e l'eventuale riduzione del canone stimato qualora il conduttore sia un soggetto pubblico o privato che persegua statutariamente finalità di interesse generale senza fine di lucro.
4. Restano applicabili le disposizioni speciali per la concessione (in uso gratuito) di beni immobili previste dal Regolamento per la concessione di finanziamenti e benefici economici a soggetti pubblici e privati, nonché dai provvedimenti per la concessione in uso delle sale.