REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI PRAIANO

Disposizioni Generali

Art.1
Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n.127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Praiano, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n.783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n.454.

2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Praiano,utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

Art.2
Individuazione dei beni

1. Il piano delle dismissioni patrimoniali viene approvato dal Consiglio Comunale, in quanto la delibera consiliare costituisce autorizzazione all'alienazione. La Giunta Comunale, procederà allo svolgimento delle procedure di carattere esecutivo, assegnando contestualmente al competente settore l'obiettivo di avviare l'istruzione della procedura, svolgendo le azioni propedeutiche ed in particolare la perizia estimativa dei beni.

2. Il valore risultante dalla perizia estimativa è indicato nelle entrate del bilancio preventivo dell'esercizio nel quale si prevede di realizzare la vendita.

3. Qualora per esigenze di mercato o per altre motivazioni, si ritenesse opportuno procedere alla vendita dell'immobile prima dell'approvazione del nuovo bilancio preventivo ovvero si dovesse procedere all'alienazione di immobili diversi da quelli elencati nei documenti di programmazione, la relativa decisione deve essere assunta con uno specifico provvedimento consiliare che, indicando le ragioni dell'urgenza, modifica anche il bilancio di esercizio, registrando nell'entrata il prezzo di vendita previsto e nelle spese i relativi costi.

4. I successivi provvedimenti, inerenti alla procedura di vendita, sono assunti con determinazioni dei responsabili delle strutture competenti.

Art. 3
Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato, è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione.

Sistemi di vendita

Art. 4
Determinazione del valore di vendita

1. Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta dal servizio patrimonio o da tecnico esterno all'uopo incaricato, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare.

3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione,.

4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente, così come le spese tecniche (ad esempio, per la redazione di frazionamenti catastali, volture o altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita) e le spese contrattuali.

5. Il prezzo di stima, come sopra determinato, e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nella lettera d'invito.

Art. 5
Metodi di alienazione

1. L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione dei beni immobili mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi di vendita diretta e trattativa privata indicati negli articoli seguenti.

Art. 6
Vendita diretta

1. È ammessa la vendita diretta, indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nei casi di:

a) Alienazione a favore di enti pubblici;

b) Alienazione a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale.

2. Nell'ipotesi in cui le suddette condizioni ricorrano in capo a più soggetti, all'interno della medesima categoria o in categorie differenti, si procederà in virtù dell'articolo seguente.

Art. 7
Trattativa privata

1. Il sistema della trattativa privata è adottato quando il pubblico incanto sia andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali.

2. Si può, altresì, procedere alla vendita, direttamente a trattativa privata, anche con un solo soggetto, qualora il valore del bene posto sia inferiore a 200.000,00 euro, nei seguenti casi:

a) in caso di immobili per i quali siano prevedibili e quindi periziabili grossi interventi manutentivi;

b) in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;

c) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita;

d) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti, che non rivestono alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra medesimi;

e) nel caso in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unici proprietario;

f) quando il soggetto titolare di un contratto di locazione o di concessione, ovvero in qualità di proprietario superficiario o di qualsivoglia diritto reali di godimento, è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà. In tal caso per quanto concerne l'alienazione dei diritti di concessione, o altri a questo collegati, l'Ente a trattativa privata, tra cedente e cessionario, stabilirà di volta in volta le relative modalità;

g) quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione e le dimensioni del bene, vi sia solo un soggetto interessato all'acquisto;

h) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivi a definizione di una vertenza giudiziaria, ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;

i) nel caso di cui al secondo comma dell'articolo precedente

Articolo 8

Permuta

Previa Deliberazione del Consiglio Comunale, l'Amministrazione Comunale è autorizzata, quando concorrono speciali circostanze di convenienza e di utilità generale, a permutare a trattativa privata, beni immobili patrimoniali disponibili.

In siffatta ipotesi devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali, che sono alla base della scelta ed in particolare l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui, ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altrui.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.

In ogni caso la permuta deve essere preceduta dalla redazione di apposita perizia di stima sui beni in definizione, predisposta dal Servizio Tecnico del Comune di Praiano.

Procedura di gara

Art. 9
Metodo di aggiudicazione

1. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, indicato nel bando.

2. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta.

Art. 10
Pubblicità

1. Nel caso di pubblico incanto, è data ampia pubblicità alla gara mediante i canali ritenuti più idonei, in funzione delle caratteristiche dei beni da alienare, ai fine di raggiungere la più ampia cerchia di potenziali acquirenti.

2. La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede con le forme di pubblicità o d'informazione ritenute più adeguate.

Art. 11
Presentazione dell'offerta

1. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso o di spedizione della comunicazione.

2. L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata, ai sensi degli articoli 21 e 38 del D.P.R. n° 445 del 18 agosto 2000.

3. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.

4. L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica

5. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.

6. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.

7. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

Art. 12
Garanzie

1. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 10% del valore posto a base della gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di appalto per fatto del soggetto aggiudicatario.

2. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.

3. La cauzione può essere costituita mediante deposito in contanti o di assegno circolare presso la Tesoreria del Comune di Praiano ovvero presso una delle imprese bancarie previste dal D.P.R. 22 maggio 1956, n. 635, purché il depositario si obblighi ad effettuarne il versamento nella Tesoreria, qualora la cauzione debba essere incamerata dall'Amministrazione Comuanle. Questo deposito costituisce pegno a favore dell'Amministrazione, affidato all'istituto bancario ai sensi dell'art. 2786, comma 2, ultima parte, del codice civile.

4. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'appalto.

5. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale di Praiano, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

6. I soggetti offerenti sono inoltre tenuti al deposito, nelle stesse forme previste per la cauzione, dell'importo corrispondente al preventivo delle spese tecniche, amministrative e contrattuali poste a carico dell'acquirente.

Art. 13
Svolgimento della gara

1. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione é fatta al migliore offerente.

2. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta

3. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

4. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

5. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'appalto con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

6. Se l'incanto non può compiersi nello stesso giorno in cui è stato aperto sarà continuato nel primo giorno seguente non festivo

7. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

Art. 14
Cause di esclusione dalla gara

1. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:

- ⇨ le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
- ⇨ le offerte espresse in modo condizionato;
- ⇨ le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata e le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- ⇨ la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;
- ⇨ le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;

⇨ il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto.

Stipula del contratto

Art. 15
Termini di sottoscrizione

1. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine di mesi sei a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.

2. Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

3. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

Art. 16
Corresponsione del prezzo di acquisto

1. Salvo quanto diversamente stabilito, il prezzo di acquisto deve essere pagato prima e comunque all'atto della stipulazione dell'atto di vendita.

2. In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita con riserva di proprietà dilazionando il pagamento secondo le modalità previste dal Regolamento Generale delle Entrate Comunali, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo, da versarsi al momento della stipula del contratto.

3. In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita con riserva di proprietà o mediante presentazione di Polizza Fidejussoria bancaria o emessa da società assicuratrice, di comprovata solidità e comunque di gradimento dell'Amministrazione, dilazionando il pagamento secondo le modalità previste dal Regolamento Generale delle Entrate Comunali,, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo, da versarsi al momento della stipula del contratto. La Polizza Fidejussoria, in caso di mancato pagamento, a seguito di semplice richiesta, dovrà e potrà essere immediatamente escutibile dall'Amministrazione.

La Polizza Fidejussoria, in ragione dell'importo e del bene oggetto di alienazione, dovrà essere mantenuta accesa sino al completo pagamento o, su disposizione del Consiglio, potrà essere progressivamente svincolata in ragione dell'importo del debito residuo.

3. In caso di alienazioni a favore di Enti Pubblici,Fondazioni ONLUS, Associazioni senza scopo di lucro, fermo restando la necessità di presentare idonea Polizza Fidejussoria secondo il disposto dei comma precedenti, le modalità di pagamento saranno individuate, caso per caso, con la delibera del Consiglio dell'Ente attinente la medesima alienazione o con successivo atto della Giunta.

Art. 17
Alienazione beni mobili

Il presente articolo, si applica a tutti i mobili, arredi, attrezzature, apparecchiature, veicoli, divenuti inservibili e/o inadeguati, alla funzione a cui erano destinati.

Art. 18
Definizione

Cona la definizione di beni inadeguati, si intendono tutti i beni che pur essendo idonei alla funzione a cui erano destinati, hanno ancora un valore di mercato.

Cona la definizione di beni inservibili, si intendono i beni non più utilizzati, in quanto non funzionanti, e privi di valore di mercato.

Art.19
Piano e modalità delle alienazioni

I servizi consegnatari dei beni, allorché parte dei beni loro assegnati diventino inadeguati e/o inservibili, lo devono comunicare al Responsabile del Servizio Patrimonio. Tali beni vengono iscritti in un registro dei beni mobili alienabili.

Previa deliberazione di Giunta Comunale, il Responsabile del Servizio Patrimonio, provvede all'alienazione dei beni inadeguati, iscritti nel registro dei beni mobili alienabili, mediante procedimento ad evidenza pubblica. E' facoltà dell'Amministrazione procedere all'alienazione a trattativa privata qualora il bene da alienare abbia un valore pari o inferiore ad € 1.500,00.

La consegna del bene avverrà previa presentazione della ricevuta di pagamento.

In caso di esito asta negativa, o di beni inservibili, è facoltà dell'Amministrazione, previa Deliberazione di Giunta Comunale, cedere tali beni in proprietà ad associazioni o ad altri soggetti non aventi scopo di lucro, che ne abbiano fatto richiesta, secondo il seguente ordine di prelazione:

a) Istituzioni Scolastiche

b) Associazioni di Volontariato

c) Enti Morali

d) Associazioni Culturali

e) Associazioni sportive dilettantistiche

f) Cooperative sociali operanti sul territorio

I beni mobili, che non siano stati alienati e pertanto inservibili, vengono rottamati e/o distrutti, nel rispetto delle vigenti normative, in materia di tutela ambientale.

Art. 16

Destinazione dei proventi

Le risorse economiche derivanti dall'alienazione di beni comunali, vanno destinate in via prioritaria, agli investimenti ed al miglioramento del patrimonio comunale.

Possono essere altresì destinate al finanziamento di spese di cui all'articolo 187, comma 2, del D.Lgs. 267/2000, le risorse economiche, determinate da plusvalenze, ricavate a seguito di alienazione di beni comunali, in ossequio a quanto previsto dai commi 66 e 275 della Legge 30 dicembre 2004, n° 311 (Legge Finanziaria 2005).

Il plusvalore è determinato dalla differenza positiva tra il prezzo di cessione e il valore contabile residuo del cespite, quest'ultimo essendo a sua volta rappresentato dalla differenza tra il costo storico e il relativo fondo ammortamento, alimentato dalle quote annualmente determinate sulla base delle aliquote appositamente previste, dall'articolo 229 del TUEL 267/2000.

Il plusvalore può determinarsi da qualsiasi tipologia di bene comunale, comprendendosi in tale espressione i mobili (arredi, automezzi, attrezzature, ecc...), gli immobili (terreni e fabbricati) e le attività finanziarie (titoli, partecipazioni).

Norme finali

Art. 17
Abrogazione di norme

1. Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.