



COMUNE DI CASTIADAS
Provincia di Cagliari

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con deliberazione C.C. N. 18 del 25.06.2013

INDICE

Art. 1 - Oggetto.....	3
Art. 2 - Programmazione Alienazioni.....	3
Art. 3 - Competenze Degli Organi.....	3
Art. 4 - Valutazione	3
Art. 5 - Responsabile	4
Art. 6 - Provenienza Dei Beni.....	4
Art. 7 - Procedure Di Vendita.....	4
Art. 8 - Procedura Aperta	5
Art. 9 - Procedura Negoziata	5
Art. 10 - Urgenza	6
Art. 11 - Svolgimento Delle Gare.....	6
Art. 12 - Offerte	6
Art. 13 - Commissione.....	6
Art. 14 - Verbale	7
Art. 15 - Contratto.....	7
Art. 16 - Garanzia	7
Art. 17 – Pagamento Del Prezzo.....	7
Art. 18 - Gare Esperite	8
Art. 19 - Norme Finali	8

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 questo Comune assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

ART. 2 - PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2 -lett l) del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 (TUEL).

ART. 3 - COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano state inserite nel programma di cui all'articolo precedente, sono di competenza del Consiglio Comunale.
2. In presenza dell'atto consiliare di indirizzo e programmazione, la competenza relativa alla approvazione della perizia di stima dell'immobile spetta alla Giunta Comunale.
3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile del Servizio Tecnico;

ART. 4 - VALUTAZIONE

1. I beni da alienare sono preventivamente valutati con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio, o da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione e redatta con riferimento al più probabile prezzo di mercato per i beni con caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. L'ufficio può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
4. Qualora in sede di programmazione annuale non si riesca a effettuare la valutazione ai sensi del

presente articolo, la perizia di stima, approvata con delibera adottata dalla Giunta Comunale ai sensi del 2° comma del precedente articolo 3, sarà allegata alla successiva determina di alienazione dell'immobile.

ART. 5 - RESPONSABILE

1. Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni.
2. Responsabile dell'alienazione dei beni immobili comunali è il responsabile del Servizio Tecnico. In particolare il Responsabile del Servizio è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, dalla determinazione a contrattare prevista dall'art. 192 del TUEL, che approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni, fino alla stipulazione del contratto di vendita dell'immobile all'aggiudicatario.

ART. 6 - 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 e altre cause.
3. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
4. Quando sul bene che s'intende alienare possa 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. 7 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) Procedura aperta;
 - b) Procedura negoziata;in relazione al grado di appetibilità del bene e con le modalità di cui agli articoli seguenti.

ART. 8 - PROCEDURA APERTA

1. È adottato il sistema della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, superiore a € 40.000,00, sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni.
4. Le modalità di espletamento della gara, da effettuarsi con i criteri previsti dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., saranno stabilite con determina del Responsabile del Servizio.
5. Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che sono approvati dal Responsabile del Servizio.
6. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
7. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.
8. Il contratto è stipulato nel termine di 90 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 9 - PROCEDURA NEGOZIATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della procedura negoziata quando:
 - a) esperita un'unica gara con procedura aperta, questa sia andata deserta. In tal caso il prezzo a base di gara può essere motivatamente ribassato entro il limite del 15%;
 - b) l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore (pari o inferiore a € 40.000,00), circoscritta ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso;
2. Qualora siano decorsi in maniera infruttuosa 5 anni dall'espletamento delle procedure di tentata vendita, il prezzo base, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico, può essere motivatamente ribassato entro il limite del 20% del prezzo originariamente stabilito, anche per quanto attiene all'alienazione degli immobili di cui alla Legge 24 dicembre 1992 n. 560.
3. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima sia pari o inferiore a € 40.000,00 possono essere alienati mediante procedura negoziata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora, per ragioni o circostanze speciali da esplicitare nell'atto di vendita, l'Amministrazione

Comunale lo ritenga opportuno e conveniente.

4. Le trattative di cui ai commi precedenti sono condotte in modo che tutti potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede a darne adeguata pubblicità.

5. In ogni caso, alla suddetta procedura, devono essere assicurate, comunque, forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa nel territorio Comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.

6. Le offerte, da presentarsi con le modalità previste nella determina del Responsabile del Servizio Tecnico devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso.

7. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

ART. 10 - URGENZA

1. In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.

2. Il provvedimento con il quale s'indica la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 11 - SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali dell'Ente specificati nel bando e/ o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.

2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 12 - OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Ente consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

ART. 13 - COMMISSIONE

1. La commissione di gara è composta dal Responsabile del Servizio Tecnico, con funzioni di presidente, e da due funzionari da individuarsi di volta in volta con provvedimento del Responsabile

del Servizio tra i dipendenti dell'Ente con veste anche di segretario verbalizzante.

2. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il presidente nomina con propria determinazione i sostituti.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 14 - VERBALE

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario verbalizzante, 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 'espletamento alla gara; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero dei partecipanti, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non ha valenza di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto di vendita, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 15 - CONTRATTO

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

ART. 16 - 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. 17 – PAGAMENTO DEL PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara nei termini previsti dal precedente art. 8 comma 8.
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 precontrattuale.

3. In caso di cessione a seguito di procedura negoziata potranno essere concordate forme di dilazione di pagamento assistite da efficaci strumenti di garanzia per l'Ente.

ART. 18 - 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.

ART. 19 - NORME FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore nella data di adozione della deliberazione di approvazione dichiarata immediatamente esecutiva.

2. Dopo l'approvazione del presente regolamento sono abrogate tutte le norme in contrasto con lo stesso e presenti in altri regolamenti attinenti.