

REPUBBLICA ITALIANA
COMUNE DI SEPINO
(Provincia di Campobasso)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto N. 000024 del 07/07/1993

O G G E T T O

Regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale - Riapprovazione.

L'anno millenovecentonovantotto il giorno sette del mese di Luglio alle ore 16.45 si e' riunito nella Residenza Municipale il Consiglio Comunale in adunanza pubblica in seguito a determinazione del Sindaco, previa trasmissione degli inviti a tutti i Consiglieri, notificati nei termini di Legge, come da referto del Messo Comunale. Procedutosi all'appello nominale, risultano:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
Sig. Arienzale Libero	1	
" Petta Domenico	1	
" Rucci Giuseppe	1	
" Corvo Walter		1
" D'Uva Rosetta	1	
" Bertinieri Elisabetta		1
" Corvo Michele	1	
" Cusano Giuseppe	1	
" Fusco Mauro	1	
" Rucci Leopoldo	1	
" Ruotolo Mario	1	
" Ferrante Attilio Ciro		1

Presenti N. 9 Assenti N.3

Presiede il Dott. Arienzale Libero.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 17, comma 68, lettera a), della legge 15 maggio 1997, n. 127) il Segretario Comunale Dott. Paolo D'Anello

Verificato che il numero dei presenti e' legale per validamente deliberare in prima convocazione, il Sig. Presidente dichiara aperta l'adunanza.

Si da' atto a verbale che e' entrato in aula il consigliere C'Angonia Nicolino che ha surrogato il consigliere dimissionario Tiberio Angelo.

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la propria deliberazione n. 11 del 24.4.98 a mezzo della quale si approvava il Regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della legge 15.5.97 n. 127;

VISTA la nota del Comitato di Controllo prot. n. 1048 del 15.5.98 con cui il suddetto Comitato rileva che l'art. 5 comma 2^a lettera c del Regolamento, relativo al sistema di gara per la scelta del contraente con il metodo della trattativa privata, nonche' le successive connesse norme regolamentari, non indicano i riferimenti normativi vigenti che consentono l'utilizzo di tale metodo per la vendita del patrimonio immobiliare comunale;

PRESO ATTO che con la nota suddetta il CO.RE.CO. chiede di conoscere se possa essere applicata in via analogica la legge 783 del 24.12.1903 che disciplina l'alienazione degli immobili dello Stato;

VISTA la legge 24.12.1903 n. 783 ed in particolare l'art. 10;

VISTO l'art. 5 comma 2^a lett. c) del Regolamento allegato;

RILEVATO che nell'articolo menzionato sono minuziosamente indicati i casi in cui la vendita puo' avvenire a trattativa privata ma che puo' ritenersi applicabile in forma analogica la legge 24.12.1903 n. 783;

VISTO il parere reso dal responsabile del servizio interessato ai sensi dell'art. 53, comma 1, legge 8.6.1990, n. 142;

CON N. 10 voti a favore, N. === voti contrari, N. === astenuti, resi in forma palese;

D E L I B E R A

di riapprovare il Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

ART.1

Programmazione alienazioni

1. In sede di approvazione del bilancio di previsione o anche successivamente 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'articolo 32, comma 2, lett. m) della legge 142/90 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.2

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. Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.
2. Il valore stimato è la base per la successiva 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 a effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo.
4. In tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 32 comma 2, lett. m) della legge 142/90 e successive modificazioni e integrazioni, che indice la gara pubblica.

ART.3

Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il funzionario addetto al servizio patrimonio per la parte della gestione straordinaria.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni.
3. In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.
4. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al comma 4 del precedente articolo, redigendo gli atti di gara.
5. Qualora la valutazione si effettua sulla base dell'articolo 2, comma 3, l'indizione della gara e delle successive fasi è effettuata direttamente dal responsabile con proprie determinazioni.
6. Il responsabile provvede inoltre ad ammettere i partecipanti alla gara, redige il relativo verbale, sottopone all'approvazione della giunta i risultati della medesima e stipula il relativo contratto in nome e per conto del comune.

ART.4

Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del comune, come risulta dalla conservatore dei registri immobiliari.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.

ART.5
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, col 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 per i seguenti casi:

- asta o licitazione deserte, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del comune;

- motivi di urgenza;

- quando il valore dell'immobile da vendere viene stimato per un importo non superiore a £.1.000.000 e quando l'interesse all'acquisto, per la sua ubicazione, è ristretto ad una cerchia limitata degli abitanti della zona ove esso si trova;

In caso di gara informale viene data informazione del procedimento a tutti i potenziali interessati all'acquisto mediante procedure all'uopo ritenute più idonee, stabilite in modo specifico nel bando di gara.

ART.6
Indizione

1. La gara viene indetta con deliberazione conciliare o con determinazione del responsabile, qualora la deliberazione consiliare di programmazione sia basata sulle valutazioni ex art. 2 del presente regolamento. Detta deliberazione o determinazione debbono possedere, i requisiti previsti dall'art. 56 della legge 142/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. In particolare la delibera/determina 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.

ART.7
Destinazione urbanistica'

1. L'Ufficio tecnico comunale mette a disposizione del responsabile del procedimento i certificati di destinazione urbanistica degli immobili, entro il più breve termine possibile dalla sua richiesta e comunque, in mancanza di richiesta espressa, non appena sia indetta la gara.

2. A tale fine il responsabile del procedimento trasmette una copia. del bando all'ufficio tecnico.

ART.8
Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità allegare, ai sensi dell'art. 12 della legge 127/97.

2. Le aste o le licitazioni sono pubblicate:

a) all'Albo pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a lire 50.000.000;

- b) all'Albo Pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra lire 50.000.001 e lire 500.000.000;
- c) all'Albo Pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e *sul Bollettino Ufficiale Regionale* per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a lire 500.000.000.

ART.9

Bando

1. Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:

- 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 nella lettera 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;
 - eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
 - per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
 - in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
 - 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 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 brevi manu, 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 di non trovarsi 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.10

Asta pubblica

1. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
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.11
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 è fissato in giorni 15 dalla data di pubblicazione. 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 d'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.12
Urgenza

1. In caso d'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 di urgenza.

ART.13
Svolgimento delle gare

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nel bando e/o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche 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, 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, né 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 i sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il comune.

ART.15
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.16
Commissione

1. La commissione di gara è composta dal responsabile del procedimento con funzioni di presidente, dal responsabile dell'ufficio tecnico patrimonio manutentivo e da un funzionario dell'unità contratti, in veste di verbalizzante.
2. In caso di assenza o impedimento dei due componenti, la commissione viene nominata dal presidente con propria determinazione, scegliendo i membri nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART.17
Verbale

1. Dello svolgimento e l'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 tiene luogo di 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 accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 18
Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme ~~ma~~ e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal responsabile del procedimento, con determina.
4. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lett. b) della legge 127/97. 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.

5. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura .

ART.19

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 dl 599 del 25/11/1996, convertito con legge 24 gennaio 1997, n. 5.

ART. 20

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.21

Prezzo

1 L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del contratto.

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 contrattuale.

ART.22

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.