



CITTÀ DI CASTEL SAN GIOVANNI

Prov. di Piacenza

Piazza xx Settembre, 2 - 29015 Castel San Giovanni (PC) - Tel.: 0523/889701 - Fax 0523/843882

<http://www.comune.castelsangiovanni.pc.it> – e- mail: lavori-pubblici.csg@sintranet.it

SETTORE LAVORI PUBBLICI, MANUTENZIONE E PATRIMONIO

UFFICIO PATRIMONIO



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI (PC)

.....

Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n° 49 del 8/9/2006

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI (PC)

INDICE

CAPO I – Individuazione e Stima dei Beni

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Art. 2 - Beni da alienare

Art. 3 - Beni vincolati

Art. 4 - Individuazione del prezzo

Art. 5 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

CAPO II – Procedura di Alienazione

Art. 6 - Procedura di vendita

Art. 7 – Procedura aperta

Art. 8 - Procedura negoziata

Art. 9 - Procedura negoziata diretta

Art. 10 - Ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive

Art. 11 - Criteri di aggiudicazione

CAPO III – Prescrizioni di carattere Amministrativo

Art. 12 - Stipulazione del contratto

Art. 13 - Spese tecniche e notarili

Art. 14 - Permute

Art. 15 - Definizione delle Controversie

Art. 16 - Abrogazione di norme e disposizioni regolamentari

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CASTEL SAN GIOVANNI (PC)

CAPO I – Individuazione e Stima dei Beni

Art. 1

Oggetto del regolamento

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, il Comune di Castel San Giovanni (Provincia di Piacenza) intende disciplinare, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15/05/1997 n° 127, le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n° 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Castel San Giovanni (PC) utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 Legge 15.05.1997, n° 127, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.
4. Le procedure di vendita dei beni immobili devono essere attivate previo programma annuale di vendita, che individui gli immobili ed il prezzo minimo di vendita, contenuto in atto fondamentale o approvato con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, da adottarsi in sede di approvazione di bilancio.

Art. 2

Beni da alienare

Il valore dei beni da alienare è di norma indicato nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una stima di massima effettuata dal personale del Settore V.

Art. 3

Beni vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali, o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Nelle more del rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti potranno essere compiute le procedure previste per il pubblico incanto.

Art. 4

Individuazione del prezzo

1. Il valore base di vendita dell'immobile, è determinato, con apposita perizia estimativa, redatta dall'ufficio tecnico Comunale – Settore V - o da altro tecnico 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 estimativa, in aggiunta alle tradizionali voci (identificazione catastale ecc.) deve espressamente specificare:
 - gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - la potenziale destinazione d'uso del bene;
 - l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
 - il grado di appetibilità del bene sul mercato;
 - il probabile mercato interessato all'acquisizione, configurato in relazione al territorio regionale, provinciale o locale.

Tali elementi saranno essenziali al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.

3. Il valore determinato in perizia costituisce base di riferimento per la costruzione del prezzo (al netto dell'I.V.A. se dovuta) sul quale saranno effettuate le offerte.
Potrà inoltre essere richiesta la valutazione di congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Territorio.

4. A tale prezzo, come sopra determinato, devono essere aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere relative a frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa eventualmente affidata ad un tecnico esterno, atto di trasferimento della proprietà, che verranno precisate nel bando di gara.

Art. 5

Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

CAPO II – Procedura di Alienazione

Art. 6

Procedura di vendita

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- A) Procedura aperta;
- B) Procedura negoziata;
- C) Procedura negoziata diretta.

Art. 7

Procedura aperta

1. E' adottato il sistema della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un vasto mercato, a livello regionale, provinciale ed intercomunale e comunque per immobili il cui valore sia superiore ai limiti previsti per la procedura negoziata quantificato, come previsto al successivo art. 8, in € 75.000,00.
2. Al bando di gara, pubblicato integralmente all'albo pretorio e sul sito internet comunale, è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal dirigente del settore di competenza sentito il settore economico-finanziario, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicità utilizzabili sono in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale e provinciale, le eventuali dovute pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e nel Bollettino Ufficiale della Regione.
4. La gara è effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
5. Eventuali offerte al ribasso, potranno essere prese in considerazione qualora sia previsto nel bando di gara che ne indicherà anche i limiti.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire nel rispetto delle formalità previste dal bando mediante servizio postale o con raccomandata o altra forma di recapito autorizzato, in modo tale da assicurare il deposito dell'offerta presso l'ufficio protocollo nei termini previsti.
7. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% del valore posto a base della gara e può essere costituita anche mediante assegno circolare non trasferibile.
8. La gara è presieduta di norma dal Dirigente Responsabile del Settore V con l'assistenza di 2 testimoni scelti dal Dirigente medesimo nell'ambito dell'Amministrazione.
9. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel modo stabilito dal bando di gara.
10. Delle operazioni di gara è redatto processo verbale firmato dal Dirigente e dai testimoni nel quale si dà atto delle offerte pervenute e dell'esclusione delle offerte risultate incomplete e irregolari, enunciandone le motivazioni.
11. L'aggiudicazione provvisoria è fatta dal Dirigente in sede di gara all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale, in caso di parità tra due o più offerte si procede ad offerta migliorativa.
12. L'aggiudicazione definitiva è fatta dal Dirigente a seguito di verifica della documentazione prodotta dall'aggiudicatario.
13. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in contanti entro la stipulazione del rogito che dovrà avvenire entro il termine di giorni 90 dall'aggiudicazione definitiva, viceversa:

- per importi superiori a € 750.000,00.= e sino a € 1.500.000,00 = con una dilazione temporale di 1 anno dalla stipulazione del contratto, con versamento di un anticipo pari al 80% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito;
- per importi superiori a € 1.500.000,00.= con una dilazione temporale massima di 18 mesi dalla stipulazione del contratto con versamento minimo di un anticipo pari al 60% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito.
- Il pagamento della parte dilazionata del prezzo comprensivo di interessi legali dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o da altra garanzia.
- La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
- Qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita la cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune a titolo di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 del codice civile.
- Le modalità di pagamento potranno essere, in ogni caso, diverse da quelle sopra indicate previa autorizzazione della Giunta Comunale.

Art. 8

Procedura negoziata

1. Si procede alla vendita con il sistema della procedura negoziata, in conformità a quanto previsto dall'art. 56 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n° 163, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati, e il suo valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi € 75.000,00, semprechè non sia riconducibile a vasti interessi di mercato.
2. La Procedura negoziata di cui al comma precedente, è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento, a tal fine si procede alla pubblicazione delle modalità di partecipazione alla trattativa all'albo pretorio del Comune e, ove ritenuto necessario, ad idonea pubblicizzazione sulla stampa locale e sito internet comunale.
3. Per quanto riguarda il termine di presentazione delle domande e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto, valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

Art. 9

Procedura negoziata diretta

1. E' ammessa la procedura negoziata diretta, ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n° 163, anche con un solo soggetto, nelle seguenti ipotesi:
 - A) qualora la condizione giuridica e/o quelle di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti;
 - B) quando l'alienazione sia disposta a favore di enti pubblici;
 - C) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica del Comune per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
 - D) qualora per le caratteristiche del bene l'acquisto possa interessare esclusivamente a determinati soggetti;
 - E) in caso di permuta di cui al successivo art. 14;
 - F) in caso di procedure deserte espletate con esito negativo per un numero di 3 (tre) esperimenti di gara, purché le condizioni di alienazione dell'ultima asta andata deserta non vengano sostanzialmente modificate.
2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
3. Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto con le stesse modalità di cui al precedente art. 7 punto 13.

Art. 10

Ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive

1. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti previsti dal bando di gara è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445 "Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa"
2. L'Amministrazione può richiedere chiarimenti e integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.

3. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

Art. 11

Criteria di aggiudicazione

1. Ai fini dell'aggiudicazione a terzi non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di stima. Eventuali offerte al ribasso, potranno essere prese in considerazione qualora sia previsto nel bando di gara che ne indicherà anche i limiti.
2. L'alienazione è disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo per l'Amministrazione Comunale.
3. La stipulazione del contratto avviene con le modalità di cui al successivo art. 12.
4. Qualora il primo esperimento della procedura di offerta al pubblico vada deserto, l'Amministrazione potrà disporre di ulteriori esperimenti d'offerta con riduzione del prezzo di alienazione determinati di volta in volta dalla Giunta Comunale in base alla natura del bene stesso, alla potenziale utilizzazione, ed all'interesse mercato. Gli immobili, per i quali le precedenti procedure d'offerta al pubblico siano andate deserte, possono infine essere alienati a procedura negoziata diretta, purché le condizioni di alienazione dell'ultima asta andata deserta non vengano sostanzialmente modificate.

CAPO III – Prescrizioni di carattere Amministrativo

Art. 12

Stipulazione del contratto

1. Nei casi in cui sia disposta l'aggiudicazione definitiva a favore dell'aggiudicatario, il contratto è stipulato entro il termine massimo di 90 giorni dalla data della stessa aggiudicazione definitiva.
2. Qualora per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nel termine di cui al precedente comma non viene dato corso alla alienazione, e l'anticipazione versata sarà trattenuta dal Comune a fini risarcitori.

Art. 13

Spese tecniche e notarili

1. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti da eseguirsi ed eventuali aggiornamenti catastali) e notarili, relative alla stipula degli atti di trasferimento dei beni immobili oggetto della alienazione.
2. Qualora l'atto di compravendita non sia rogato dal Segretario Generale la scelta del Notaio spetta all'acquirente che incaricherà idoneo professionista dandone informazione al Comune entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. La stipula degli atti di trasferimento avverrà - di norma - presso la sede del Comune o in altro luogo da esso indicato.

Art. 14

Permute

L'organo competente può disporre con motivata deliberazione la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica e privata, d'interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dall'ufficio tecnico o da esperto appositamente incaricato, sulla base dei criteri di cui al precedente articolo 2, salvo conguaglio in denaro.

Art. 15

Definizione delle Controversie

Qualunque controversia dovesse insorgere fra le parti, il Responsabile del Procedimento dovrà valutarne l'ammissibilità e la fondatezza entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria. Dopo aver consultato l'aggiudicatario sulle condizioni di un eventuale accordo, il Responsabile del Procedimento dovrà presentare una dettagliata relazione all'Amministrazione Comunale che, nei successivi trenta giorni, dovrà assumere le proprie determinazioni in merito dandone comunicazione allo stesso Responsabile del Procedimento ed

all'Aggiudicatario. Nel caso di adesione dell'Aggiudicatario alle ipotesi presentate di accordo bonario, il Responsabile del procedimento convocherà le parti per la sottoscrizione del contratto.

In caso di esito negativo la risoluzione della controversia è automaticamente demandata alla Magistratura Ordinaria ed Foro competente è quello del Tribunale di Piacenza.

Art. 16

Abrogazione di norme e disposizioni regolamentari

Sono abrogate le norme e le disposizioni regolamentari dell'ente precedentemente emanate incompatibili con il presente regolamento.