

COMUNE DI SAN DANIELE DEL FRIULI

REGOLAMENTO DELLE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

(Approvato con deliberazione consiliare n.20 del 02.04.2009)

Art. 1

Oggetto del Regolamento

1. Le alienazioni di beni immobili del patrimonio comunale sono disciplinate dalle norme stabilite dal presente regolamento, ai sensi dell'art.12, comma 2, della legge 15.05.1997 n.127 e successive modifiche ed integrazioni, in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n.783 ed al R.D. 17.06.1909 n.454, nonché dalla disciplina contenuta nell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n.112 convertito in legge, con modificazioni, dall'art.1, comma 1, L. 6 agosto 2008, n.133.

2. Esulano dal presente regolamento le specifiche disposizioni di cui alla legge 24.12.1993 n.560 per l'alienazione di unità immobiliari di proprietà del Comune con finalità di edilizia residenziale pubblica, nonché il relativo programma di vendita già in attuazione; sono fatte salve inoltre le specifiche disposizioni di cui alla legge 23.12.1998 n.448 per la cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, nell'ambito di interventi di edilizia economico-popolare, a favore dei privati che ne facciano richiesta.

Art. 2

Individuazione dei beni da alienare

1. I beni immobili, ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione sono individuati, ai sensi dell'art.58 del D.L. 25 giugno 2008 n.112 con deliberazione dell'organo di Governo, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici. Il Piano delle Alienazioni immobiliari è allegato al bilancio di previsione.

2. Il Piano delle Alienazioni immobiliari, contiene, tra gli altri, anche i seguenti elementi:

- a) l'ubicazione, i confini, la consistenza, gli identificativi catastali;
- b) la qualità e la natura degli eventuali accessori considerati immobili ai sensi dell'art.817 del codice civile;
- c) le speciali condizioni da imporsi agli acquirenti per garantire la proprietà di terzi, la tutela dell'ambiente o di eventuali monumenti ed elementi di pregio architettonico, storico e artistico.

Art. 3
Alienazione di beni vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali, quali ad esempio i beni sottoposti a specifico vincolo per la tutela ambientale o per la protezione della valenza storica, artistica, architettonica, deve essere preceduta dall'autorizzazione delle Autorità competenti, ove prevista per legge e secondo le modalità stabilite.

Art. 4
Individuazione del prezzo di alienazione

1. La vendita dei beni è effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova al momento della procedura di alienazione, sulla base di apposita perizia di stima asseverata redatta da professionista abilitato o dall'Ufficio Tecnico Comunale, facendo riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe e secondo criteri e metodologie estimative coerenti alla natura del bene da valutare.

2. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, rispetto al quale verranno effettuate le offerte.

3. Al prezzo di vendita, una volta definito, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (qualora necessarie) per eventuali frazionamenti o aggiornamenti catastali e/o perizie di stima asseverate (se affidati ad un tecnico esterno all'Amministrazione comunale), nonché le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta o dell'estratto e quindi le spese fiscali e notarili conseguenti.

Art. 5
Alienazione di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Agli immobili urbani pubblici e a quelli sottoposti a tutela, ai sensi del decreto legislativo 29.10.1999 n.490 (già legge 1.06.1939 n.1089), adibiti ad uso diverso da quello di edilizia residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli art. 38 e 40 della Legge 27.07.1978 n.392 e successive modifiche ed integrazioni. Pertanto, quando il bene oggetto di alienazione è gravato dal diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata chiaramente nelle comunicazioni e nelle forme di pubblicità adottate e l'aggiudicazione deve essere notificata nei modi di legge previsti.

Art. 6
Procedure di alienazione

1. All'alienazione dei beni immobili si procede mediante :
- a) asta pubblica.
 - b) trattativa privata.
 - c) trattativa privata diretta

TITOLO a) ASTA PUBBLICA

Art. 7
Adeguate forme di pubblicità

1. Alla procedura di alienazione mediante asta pubblica viene data ampia pubblicità, mediante le forme di pubblicità previste per legge e ritenute più idonee, individuate nella determinazione di vendita.

2. La pubblicazione dell' avviso di asta o di un estratto di esso, relativo alle vendite di importo inferiore a 103.291,38 Euro, deve essere effettuata all'Albo pretorio e sul sito INTERNET del Comune di San Daniele del Friuli. Per le vendite di importo pari o superiore a 103.291,38 Euro euro, l'avviso di asta o un estratto di esso deve essere pubblicato altresì sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica italiana ed almeno su un quotidiano a diffusione locale.

3. La pubblicazione degli avvisi sui giornali locali deve essere fatta almeno venti giorni prima della data fissata per la vendita.

4. Le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta o dell'estratto devono essere rimborsate dall'aggiudicatario.

5. Altri canali pubblicitari utilizzabili dall'Amministrazione comunale (non addebitabili all'aggiudicatario) sono, in via esemplificativa, gli annunci in televisione, radio e siti INTERNET.

Art. 8
Modalità di presentazione delle offerte

1. L'asta viene effettuata - di norma - con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta.

2. La presentazione delle offerte deve avvenire o mediante servizio postale, esclusivamente a mezzo di raccomandata A.R., o tramite consegna a mano presso il Protocollo generale del Comune di San Daniele del Friuli entro il termine fissato nell'avviso.

3. L'offerta, dovrà essere chiusa in apposito plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato al Comune di San Daniele del Friuli e sul quale sarà indicato chiaramente il mittente e l'oggetto della gara.

L'offerta vincola il concorrente fin dalla sua presentazione, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di sospendere o revocare, prima dell'aggiudicazione, qualora nel frattempo emergessero motivi di interesse pubblico, la procedura e/o non procedere al perfezionamento del contratto di compravendita, con la restituzione delle cauzioni prestate e dei depositi provvisori per le spese contrattuali e senza che ciò possa costituire motivo di ulteriori rimborsi o risarcimenti a qualsiasi titolo avanzati da parte dei concorrenti.

Il plico dovrà quindi contenere:

A) l'offerta, redatta in carta legale, con l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo di acquisto proposto, sottoscritta con firma leggibile e per esteso, riportante le generalità (dati anagrafici: nome/cognome/data e luogo di nascita, ragione sociale, residenza, sede legale, codice fiscale, partita IVA) del concorrente: persona fisica o giuridica: titolare di Ditta o legale rappresentante di Società o Ente.

Qualora a concorrere siano soggetti dotati di personalità giuridica, l'offerta dovrà recare l'esatta denominazione o ragione sociale dell'ente, quale risulta dal Registro delle Imprese, ovvero dall'atto costitutivo, la sede sociale ed il relativo numero di partita IVA nonché l'indicazione del nome, cognome, data e luogo di nascita del legale rappresentante.

All'offerta andrà allegata copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.

Tale offerta dovrà essere chiusa in apposita busta, debitamente controfirmata sui lembi di chiusura, nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti. Tale busta chiusa, contenente l'offerta, e riportante la dicitura "offerta economica", dovrà essere a sua volta racchiusa in un plico, nel quale saranno contenuti anche i documenti richiesti a corredo dell'offerta.

Altri documenti (da inserire nel plico, non nella busta "offerta economica"):

B) ricevuta in originale del deposito cauzionale di cui all'art.9

C) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi del DPR 445/2000 e sottoscritta dall'offerente e contenente gli estremi di identificazione del concorrente, con la quale il soggetto o rappresentante legale della ditta dichiara di non aver in corso procedimenti penali né aver avuto, a proprio carico, condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la P.A.

Per le Ditte, le società e le cooperative dovrà altresì contenere l'attestazione di iscrizione presso la C.C.I.A.A. da cui risulti la composizione societaria, e che la stessa non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o amministrazione controllata. Le cooperative dovranno altresì dichiarare la propria iscrizione negli appositi registri istituiti presso ogni Prefettura o presso il Ministero del Lavoro. In alternativa potranno essere presentati gli originali dei certificati relativi (Certificato del Casellario Giudiziale, Certificato del Registro delle Imprese della Camera di Commercio I.A.A. ecc.).

L'offerente dichiara inoltre:

- l'inesistenza di qualsiasi impedimento previsto per legge (in particolare art.1471 del CC) che precluda l'acquisizione del bene con la Pubblica Amministrazione;
- di aver preso visione e perfetta conoscenza dell'immobile alienando.

Alla dichiarazione andrà allegata copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore; qualora la dichiarazione sia resa da un procuratore deve inoltre essere allegata la relativa procura in originale o copia autenticata (ove occorra). La Procura verrà allegata al verbale di vendita. Se il sottoscrittore partecipa per conto di persona giuridica dovrà allegare all'offerta, oltre i documenti comprovanti la rappresentanza legale, anche quelli comprovanti la manifestazione di volontà del rappresentato di acquistare l'immobile oggetto della gara (provvedimento deliberativo del competente organo). Allorché le offerte siano presentate a nome di più soggetti o persone, questi s'intendono solidamente obbligati.

D) autorizzazione trattamento dati personali.

Art. 9 Garanzie e Fideiussioni

1. Per la partecipazione all'asta deve essere prodotta, insieme con l'offerta scritta incondizionata in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta medesima, pari al 10% del prezzo fissato a base della vendita.

2. Il deposito può essere costituito mediante fideiussione bancaria e/o assicurativa o mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante deposito in contanti presso la Tesoreria Comunale.

3. Una volta esaurite le procedure di aggiudicazione il deposito cauzionale viene restituito o svincolato agli offerenti non aggiudicatari.

Art. 10
Apertura delle offerte ed aggiudicazione

1. La procedura di asta è presieduta dalla P.O. dell'Amministrazione comunale competente per materia, in presenza di almeno due testimoni, e verrà effettuata nel modo stabilito nel bando di gara;

2. Del giorno e del luogo in cui si procederà all'apertura delle offerte viene data tempestiva notizia all'Albo Pretorio, affinché chiunque interessato possa essere presente.

3. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per il Comune; la stessa avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

4. Qualora l'offerta più conveniente sia espressa a parità d'importo da due o più concorrenti, si procede ad una ulteriore miglioria dell'offerta fra i concorrenti che le hanno formulate e, nel caso di conferma delle offerte, mediante estrazione a sorte.

5. Quando non siano pervenute offerte valide nei tempi prefissati e secondo le modalità previste dal presente regolamento, si compila un processo verbale di diserzione di gara e gli eventuali depositi cauzionali vengono restituiti.

6. L'esito dell'alienazione si constata mediante processo verbale che, compilato e quindi firmato dal presidente e dai due testimoni, attesta le operazioni svolte.

7. Nel processo verbale di aggiudicazione sono indicati:

- a) l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è svolta la procedura di esame delle offerte.
- b) le generalità di coloro che assistono alla vendita.
- c) il valore con il quale la vendita è stata dichiarata aperta.
- d) le generalità di ciascun offerente.
- e) il prezzo offerto da ciascun concorrente.
- f) l'indicazione se l'offerta è fatta in proprio o per procura.
- g) l'aggiudicazione definitiva al miglior offerente.

8. Al verbale vanno allegare tutte le offerte ricevute.

Art. 11

Aggiudicazione mediante pubblico banditore

1. Se l'asta pubblica viene effettuata mediante pubblico banditore la gara è a viva voce e l'immobile viene aggiudicato a colui che offre il prezzo più alto e conveniente per l'Amministrazione comunale.

2. Nell'avviso di asta verranno specificate le modalità di svolgimento dell'asta, le eventuali garanzie da prestare, le modalità di pagamento, sulla base delle indicazioni contenute nei presenti articoli.

3. L'aggiudicazione viene pronunciata dal banditore.

4. Il banditore è la P.O. del Servizio competente.

Art. 12

Stipula del contratto

1. Il deposito cauzionale di cui all'art. 9 viene trattenuto dall'Amministrazione comunale qualora l'aggiudicatario rifiuti di dare seguito al contratto di compravendita.

2. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto di compravendita e conseguentemente effettuare il relativo versamento nel termine indicato dall'Amministrazione comunale e comunque entro sessanta giorni dalla data di aggiudicazione, pena l'incameramento del deposito cauzionale e salvo il risarcimento danni a favore dell'Amministrazione medesima.

3. Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altro onere sono a carico dell'acquirente che allo scopo può individuare anche un notaio di sua fiducia.

4. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune e deve mantenere gli eventuali contratti di locazione in essere al momento della vendita che non fossero rescindibili a volontà del locatore.

TITOLO b) TRATTATIVA PRIVATA

Art. 13

Trattativa privata

1. Si può procedere all'alienazione mediante trattativa privata, mediante gara ufficiosa, in casi di urgenza, economicità o per altre ragioni che devono essere adeguatamente motivate in ordine all'interesse pubblico che viene comunque perseguito e garantito e comunque nei seguenti casi:

- a) quando la commerciabilità del bene è per ubicazione, tipologia del bene e consistenza, limitata di fatto ad una cerchia ristretta di interessati o, addirittura, ad un solo soggetto per le particolari condizioni di fatto e, comunque, il valore di stima dell'immobile non è superiore a 130.000,00 Euro;
- b) nel caso di autorimesse ed altre pertinenze, inserite o collegate ad edifici ed immobili nei confronti dei quali esiste di fatto un legame funzionale e/o di pertinenza : in questi casi si può prevedere la priorità per i proprietari del condominio in cui l'immobile è inserito;
- c) quando sia stata effettuata un'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta (ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari e non valide) e si abbia fondato motivo di ritenere che la gara, se ripetuta, vada ancora deserta;
- d) qualora la condizione giuridica e/o di fatto del bene da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso agli altri sistemi di aggiudicazione (ad esempio nei casi in cui s'intenda esercitare il diritto di prelazione di cui all'art.5);
- e) nel caso l'acquirente sia soggetto pubblico o ente gestore di un pubblico servizio, che chiede l'acquisizione del bene per scopi istituzionali o comunque collegati alla funzione svolta di interesse pubblico.

2. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, le modalità di presentazione delle offerte, le garanzie da prestarsi, le modalità di aggiudicazione, la stipula del contratto e le modalità di pagamento, valgono in generale le disposizioni richiamate negli articoli precedenti, fatto salvo le specifiche del caso che saranno meglio dettagliate nelle lettere d'invito.

3. Il pagamento dovrà essere effettuato per intero al momento del rogito .

4. L'Amministrazione Comunale, qualora la gara ufficiosa viene dichiarata deserta, prima di procedere alla indizione di una seconda procedura di trattativa privata per la cessione dell'immobile, può procedere alla verifica della congruità della stima in base alla quale è stata effettuata la gara ufficiosa o verificare la possibilità di effettuare la vendita, al prezzo inizialmente stimato, attraverso l'utilizzo di nuove e più efficaci metodologie di alienazioni dei beni immobili.

TITOLO c) TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

Art 14

Trattativa privata diretta

1. La trattativa privata diretta – intendendosi la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia per la vendita del bene direttamente con un unico interlocutore - è ammessa nelle seguenti ipotesi:

- a) allorché sia andata deserta la gara ufficiosa di cui all'art. 13 ;
- b) qualora l'alienazione venga disposta a favore di enti pubblici e l'acquisto dell'immobile da parte di questi sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
- c) la cessione dell'immobile, qualunque sia il valore di esso , sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene, di proprietà di soggetti pubblici o privati, che l'amministrazione ritenga necessario acquisire, purchè sussista un interesse pubblico per l'Amministrazione Comunale;
- d) qualora il valore dell'immobile non superi l'importo di 103.291,38 Euro ed a condizione che la situazione oggettiva dello stesso giustifichi la trattativa privata;
- e) qualora il valore dell'immobile non superi l'importo di 103.291,38 Euro e si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, occupanti e casi analoghi) e comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione Comunale (relitti stradali, pertinenze stradali, fondi interclusi)

Art. 15

Programma di alienazione mediante consulenti immobiliari

1. In base alla legge 23.12.1999 n.488 è data facoltà al Comune di procedere all'alienazione di diritti e di beni immobili di proprietà mediante consulenti immobiliari e soggetti intermediari, scelti con procedure competitive fra primarie società del settore, incaricati anche della valutazione dei beni da porre in vendita; è prevista inoltre la possibilità di alienazione dei diritti e dei beni agli intermediari medesimi, che s'impegnano a rivendere secondo le modalità indicate dalla normativa citata.

Art. 16
Norme finali

1. Per quanto non disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti disciplinanti gli stessi istituti e provvedimenti, contenute nella legislazione comunitaria, statale e regionale, nonché agli altri regolamenti comunali (regolamento dei contratti, regolamento di contabilità, ecc.).

2. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni in contrasto con le presenti norme contenute in precedenti regolamenti comunali e atti fondamentali del Consiglio Comunale adottati per la disciplina di questa specifica fattispecie.

Art. 17
Foro competente

1. Competente per ogni controversia inerente alle gare o ai contratti è il Foro di Udine.

INDICE

Art.1 – oggetto del regolamento	pag. 1
Art.2 – individuazione dei beni da alienare	pag. 1
Art.3 – alienazione di beni vincolati	pag. 2
Art.4 – individuazione del prezzo di alienazione	pag. 2
Art.5 – alienazione di beni soggetti a diritto di prelazione	pag. 2
Art.6 – procedure di alienazione	pag. 3
Titolo a) asta pubblica	
Art.7 – adeguate forme di pubblicità	pag. 3
Art.8 – modalità di presentazione delle offerte	pag. 3
Art.9 – garanzie e fidejussioni	pag. 5
Art.10 – apertura delle offerte ed aggiudicazione	pag. 6
Art.11 – aggiudicazione mediante pubblico banditore	pag. 7
Art.12 – stipula del contratto	pag. 7
Titolo b) trattativa privata	
Art.13 – trattativa privata	pag. 8
Titolo c) trattativa privata diretta	
Art.14 – trattativa privata diretta	pag. 9
Art.15 – programma di alienazione mediante consulenti immobiliari	pag. 9
Art.16 – norme finali	pag.10
Art.17 – foro competente	pag.10