



COMUNE DI SANTA SOFIA

Provincia di Forlì – Cesena



REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Art.1 - OGGETTO

1. Il presente regolamento comunale disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare di questo comune, nonché dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare proposte di acquisto .

Art.2 - COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano già previste in atti fondamentali del Consiglio Comunale, sono di competenza del Consiglio Comunale medesimo ai sensi dell'art.42 comma 2 lettera m) della legge 267/2000.
2. In caso di preesistenza di un atto consiliare di indirizzo, la competenza spetta alla Giunta Comunale.
3. Il procedimento dipendente e conseguente a quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile incaricato della gestione tecnica del patrimonio immobiliare comunale.

Art.3- INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, con apposita perizia estimativa redatta 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. La perizia di stima deve inoltre espressamente specificare

- i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- se sussistano particolari ragioni per non procedere alla vendita mediante asta pubblica.

1. Al prezzo di stima così determinato, sono aggiunte:

- a) le spese tecniche sostenute o da sostenersi (frazionamento, aggiornamento catastale. eventuali spese di perizia ecc.) e
- b) le spese di pubblicità dell'alienazione;

Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.

2. La perizia di stima può essere redatta dall'ufficio tecnico comunale o da altre pubbliche amministrazioni o da un tecnico abilitato preferibilmente iscritto nell'albo dei periti del

Tribunale. Compete al Responsabile di cui al precedente art.2 c.3, individuare il soggetto più idoneo a redigere la perizia di stima, tenendo conto dei tempi necessari per acquisire la perizia di stima, della complessità della stima e delle risorse disponibili.

3. Qualora il valore di stima sia stato determinato con una perizia che risale ad oltre un anno antecedente la pubblicazione del bando, il predetto Responsabile valuta se, in relazione alle condizioni di mercato, il valore di stima sia ancora attendibile. Qualora la stima non sia ritenuta attendibile, lo stesso Responsabile può modificare il valore di stima, sia in aumento sia in diminuzione, fino al 20%.
4. Qualora circostanze sopravvenute successivamente alla redazione della stima possano rendere non più attendibile la perizia di stima, il predetto Responsabile può modificare il valore di stima, sia in aumento sia in diminuzione, fino al 20%.
5. Nei casi di cui ai commi 4 e 5, la riduzione del 20% è in aggiunta alla riduzione eventualmente già applicata – ai sensi del successivo art. 13 – a seguito dell'assenza di offerte in due pubblici incanti.

Art.4 - BENI VINCOLATI

1. La vendita o il conferimento in concessione dei beni immobili di interesse storico e artistico, di proprietà del Comune di Santa Sofia, sono disciplinati dal D.lgs 42/2004 e succ.modificazioni.
2. Le alienazione o le costituzione di diritti reali di godimento riguardanti altre tipologie di beni immobili o mobili sottoposti a speciali regimi vincolistici, sono precedute dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.

Art.5 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. 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.

Art. 6 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede, di norma, mediante:
 - a) Asta pubblica;
 - b) Trattativa privata
2. I predetti sistemi di gara sono posti in relazione al valore e/o alle caratteristiche del bene e, per il loro espletamento, si applica la procedura di cui agli articoli seguenti.
3. In caso di esito negativo di dette procedure, l'amministrazione si riserva, a titolo di ulteriore procedura, la facoltà di procedere, alla vendita dei beni immobili, tramite ricorso ad agenzie immobiliari.

Art. 7 - ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando l'interesse all'acquisto del bene offerto è, per la sua natura, per la sua possibile utilizzazione, per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto.
2. L'asta pubblica, secondo le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto da cui può

derivare un vantaggio per l'amministrazione, si tiene in uno dei seguenti metodi:

- a) Con il metodo dell'estinzione della candela vergine;
 - b) Per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
3. Qualora si utilizzi il metodo dell'estinzione della candela vergine, le offerte possono essere solo in aumento rispetto al prezzo base d'asta; il bando precisa se sia imposta una soglia minima di aumento dei successivi rilanci
4. Il bando, solo qualora si utilizzi il metodo delle offerte segrete, può specificare che la valutazione delle offerte, in aumento rispetto al prezzo base d'asta, può tenere conto di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche relative al tipo di opera o di insediamento che si intende realizzare sull'area posta in vendita. In tal caso la valutazione degli elaborati tecnici e/o delle soluzioni progettuali viene demandata ad una Commissione tecnica appositamente nominata, con determinazione del responsabile di cui al precedente art.2 c.3. L'ipotesi progettuale individuata dovrà far parte integrante del contratto da porre in essere.
5. L'avviso d'asta è pubblicizzato:
- a. con pubblicazione nel sito web e nell'Albo pretorio dell'Ente, nonché facendo richiesta di pubblicazione ai Comuni limitrofi, al Comune Capoluogo, all'Amministrazione Provinciale e alla Comunità Montana Forlivese
 - b. con affissione di avvisi pubblici nelle bacheche esterne del Comune di Santa Sofia
 - c. con invio della notizia ai principali quotidiani locali.
6. Il termine per la ricezione delle offerte non può essere inferiore a gg.25 dalla data di pubblicazione del bando all'albo pretorio. Detto termine potrà essere ridotto solo in caso di comprovata e motivata urgenza.
7. Le offerte devono essere recapitate, nel rispetto delle formalità previste dal bando.
8. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta ed incondizionata del prezzo in cifre e in lettere ed in lingua italiana, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara da prestarsi mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta o versamento del contante presso la Tesoreria Comunale.
9. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel modo stabilito nel bando di gara.
10. Il bando specifica se il prezzo dovrà essere corrisposto:
- in contanti alla stipula del contratto di compravendita, ovvero
 - con una dilazione temporale massima di 2 anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo pari al 30% dell'intero prezzo, da versarsi al momento del rogito e con una adeguata garanzia fideiussoria per il restante prezzo.
11. Per i concorrenti non aggiudicatari, la cauzione provvisoria è svincolata dal Responsabile del Servizio finanziario o, in caso di sua assenza o impedimento, da altro Responsabile a ciò espressamente delegato.
12. La cauzione provvisoria prodotta dal concorrente aggiudicatario verrà restituita in sede di stipulazione del contratto di vendita e sarà incamerata dal Comune qualora il concorrente stesso rifiuti di stipulare il contratto di compravendita.

Art.8 - BANDO

1. Il bando deve essere formulato in maniera chiara ed inequivocabile al fine di consentire a chi

partecipa alla gara di conoscere tutte le condizioni imposte dall'Ente; in particolare deve contenere almeno:

- prezzo posto a base d'asta;
- condizioni di pagamento;
- normativa di P.R.G. vigente;
- documentazione da presentare per l'ammissione alla gara;
- termine di presentazione delle offerte e data di apertura;
- previsione di una cauzione provvisoria;
- ufficio a cui inviare l'offerta;
- ufficio a cui rivolgersi per ottenere le informazioni attinenti alla gara;
- responsabile unico del procedimento;

Art.9 - COMMISSIONI DI GARA

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita commissione così composta:
 - a) Responsabile di cui al precedente art.2 c.3 – con funzioni di presidente (o suo sostituto);
 - b) Istruttore del servizio segreteria (o suo sostituto)
 - c) Responsabile dell'ufficio finanziario (o suo sostituto).
2. Qualora si renda necessario per la complessità della procedura avvalersi della consulenza del Segretario comunale, lo stesso interverrà in funzione di esperto.
3. Svolge funzioni di segretario, con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni, un dipendente dell'ufficio tecnico designato dal responsabile del servizio o uno dei componenti della commissione.
4. Resta salva la facoltà del Sindaco di attribuire la presidenza della commissione di cui al comma 1, al segretario comunale, ai sensi dell'art. 97 comma 4 lettera d) del D.Lgs 267/2000.

Art. 10 - OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE

1. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
3. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
4. La cauzione prestata dall'aggiudicatario rimane vincolata, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata presentata ed accettata la dichiarazione.

Art. 11 - OFFERTE MEDIANTE SCHEDE SEGRETE

1. Quando l'asta si tiene con il metodo delle offerte segrete, queste ultime, unitamente alla prova dell'eseguito deposito, devono essere inviate all'amministrazione, ad esclusivo rischio del concorrente, per mezzo raccomandata r.r., o consegnate a mano all'ufficio protocollo del Comune. Tali offerte, per essere valide, devono pervenire, in piego sigillato, non più tardi del giorno precedente a quello fissato per la gara.
2. Non vengono prese in considerazione, ai fini della aggiudicazione, le offerte che siano pervenute in ritardo. Ricevute tutte le offerte, l'autorità che presiede l'asta, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i pieghi e legge o fa leggere ad alta voce le offerte.
3. L'aggiudicazione ha luogo in favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa secondo il criterio di aggiudicazione indicato nel bando.
4. Salvo quanto previsto all'art.17, l'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
5. Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed esse siano accettabili, si procede nella medesima seduta di gara ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti o ad estinzione di candela vergine, secondo che lo creda più opportuno il presidente di gara. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.
6. Ove non siano presenti coloro che fecero offerte uguali, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede con estrazione a sorte.

Art. 12 - ESTINZIONE DI CANDELA VERGINE

1. Quando l'asta si tiene col metodo della estinzione delle candele, se ne devono accendere tre, una dopo l'altra: se la terza si estingue senza che siano state fatte offerte, l'incanto è dichiarato deserto. Se invece nell'ardere di una delle tre candele siano state formulate offerte in aumento, si dovrà accendere la quarta e si proseguirà ad accendere altre candele sino a che si avranno offerte.
2. Quando una delle candele accese dopo le prime tre, come sopra è descritto, si estingue ed è consumata senza che sia avuta alcuna offerta durante tutto il tempo nel quale rimane accesa, e, circostanze accidentali non abbiano interrotto il corso dell'asta, l'asta è aggiudicata in favore dell'ultimo migliore offerente.

3. Le offerte devono essere fatte nell'ammontare da determinarsi nell'avviso d'asta.
4. Al primo incanto non si può procedere ad aggiudicazione, se non si hanno offerte di almeno due concorrenti.

Art. 13 - RIPETIZIONE DELLA GARA

Nel caso che risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, si procede ad un secondo incanto mediante offerte segrete con le stesse condizioni del primo bando, *ovvero potendo farsi una riduzione del 20% della base d'asta con le modalità e condizioni di cui al precedente art.3.*

Qualora risultino infruttuosi i primi due pubblici incanti si potrà procedere attraverso l'indizione di una trattativa privata con le modalità di cui al successivo art.16, riducendo la base d'asta sino ad un massimo del 20%

Nel caso in cui anche l'esperimento di gara a trattativa privata risulti deserto si potrà procedere come previsto all'art.3 del presente Regolamento.

Art. 14 - VERBALE DI GARA

1. L'esito della gara deve risultare da processo verbale che, sotto la sorveglianza del presidente della commissione di gara, viene redatto dal dipendente che assiste con funzioni di segretario.
2. Dal processo verbale deve risultare:
 - a) l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;
 - b) le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste la gara;
 - c) l'oggetto e il metodo dell'incanto;
 - d) il valore a base d'asta;
 - e) le generalità di ciascun offerente;
 - f) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
 - g) la indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
 - h) l'aggiudicazione dell'immobile fatta al migliore offerente con la indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dell'avviso di gara.
3. Chiusa la gara, il presidente dichiara aggiudicatario il migliore offerente, appone la propria firma al verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto da tutti i componenti la commissione e dal dipendente che funge da segretario.
4. Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e al presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.

Art. 15 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA

1. Entro il termine fissato per la stipula del rogito, l'acquirente deve versare presso la tesoreria

comunale il prezzo di aggiudicazione.

2. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta, solo qualora sia stato effettuato mediante contante o assegno circolare, viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.
3. Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza al competente servizio comunale.
4. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 16 - VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA

1. L'amministrazione comunale può procedere alla vendita a trattativa privata, qualora lo ritenga conveniente, nei seguenti casi:
 - a) Quando siano stati infruttuosi due pubblici incanti, come previsto al precedente art.13
 - b) Quando i beni disponibili per la vendita abbiano un valore di stima non superiore a € 50.000,00 e per la loro ubicazione, per la scarsa consistenza, o per il ristretto numero di soggetti potenzialmente interessati risultino scarsamente appetibili;
 - c) Quando sia pervenuta richiesta di acquisto e l'oggetto sia un frustolo di terreno di modico valore, comunque non superiore a € 10.000,00 che vada ad integrare e/o arrotondare proprietà limitrofe o serva di completamento ad un lotto edificabile
 - d) Quando l'alienazione sia fatta a favore di ente pubblico o di privati, e corrisponda ad un interesse pubblico ravvisabile nella istituzione o nel miglioramento di un servizio di pubblica utilità.
2. Nell'ipotesi in cui al 1° comma lettera b), l'amministrazione comunale invita il/i potenziale/i acquirente/i a presentare offerta entro un congruo tempo non inferiore a giorni dieci, dandone contemporanea informazione mediante affissione di avviso all'albo pretorio (anche nei comuni vicini) e nell'intero territorio comunale o in ambito più ristretto, qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone determinate. Inoltre, limitatamente alla ipotesi della lettera
3. In tutti i casi di ricorso alla trattativa privata si applicano in quanto compatibili le disposizioni di cui agli articoli precedenti in particolare per quanto riguarda:
 - e) Le condizioni generali di vendita;
 - f) La commissione di gara;
 - g) Il deposito di garanzia;
 - h) Il pagamento del prezzo;
4. Nel caso in cui vengano presentate più offerte di uguale ammontare, il presidente di gara invierà gli offerenti al miglioramento dell'offerta. In mancanza ricorrerà al sorteggio.
5. L'esito della trattativa privata deve risultare da apposito processo verbale da approvarsi da parte del responsabile del servizio. L'aggiudicazione è sempre fatta a favore di chi abbia presentato la miglior offerta in aumento rispetto al prezzo base o, in mancanza di offerte in aumento, all'offerta pari al prezzo base d'asta.
6. Qualora non si pervenga all'aggiudicazione per mancanza di offerte valide, si provvederà al rinnovo della trattativa privata con l'ammissione di offerte anche in ribasso, entro il limite

massimo del 20% dell'importo. In questo caso il presidente di gara provvederà all'aggiudicazione provvisoria al concorrente che avrà presentato l'offerta con il minore ribasso. Nel caso in cui vengano presentate più offerte di uguale ammontare il presidente di gara inviterà gli offerenti al miglioramento dell'offerta. In mancanza ricorrerà al sorteggio. L'amministrazione si riserva la facoltà di non aggiudicare e di esperire una nuova trattativa privata in aumento rispetto al minore ribasso offerto.

ART 17 -TRASFERIMENTO BENI IMMOBILI ALL'APPALTATORE DI LAVORI PUBBLICI

1. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto di lavori, è consentito provvedere al trasferimento all'appaltatore di lavori pubblici di beni immobili di proprietà del Comune di Santa Sofia.
2. L'operazione deve essere prevista nel programma dei lavori pubblici e deve osservare le procedure indicate dal decreto legislativo 163/2006.

Art 18 - PERMUTE

1. L'organo competente può disporre con motivata deliberazione la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica e privata, di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata con le modalità di cui all'articolo 3.

Art. 19 - STIPULA DEL CONTRATTO

1. Il contratto di compravendita è stipulato dal responsabile del servizio tecnico.

ART. 20 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissioni e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

Art. 21 - NORME ABROGATE

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Art. 22 - PUBBLICITÀ DEL REGOLAMENTO E DEGLI ATTI

1. Copia del presente regolamento, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 23 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento entrerà in vigore il giorno successivo a quello della sua esecutività.

Art. 24 - CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:
 - a) Le leggi nazionali e regionali;
 - b) Lo statuto comunale;
 - c) Il regolamento dei contratti;
 - d) Il regolamento di contabilità;

Art. 25 - RINVIO DINAMICO

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti stati e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.