COMUNE DI DIPIGNANO

Provincia di Cosenza **Regione Calabria**

Via XXIV Maggio 87045 - Tel. 0984/621006 – Fax 0984/621348 - P.IVA 02297690782 e-mail:
protocollo@comunedidipignano.it

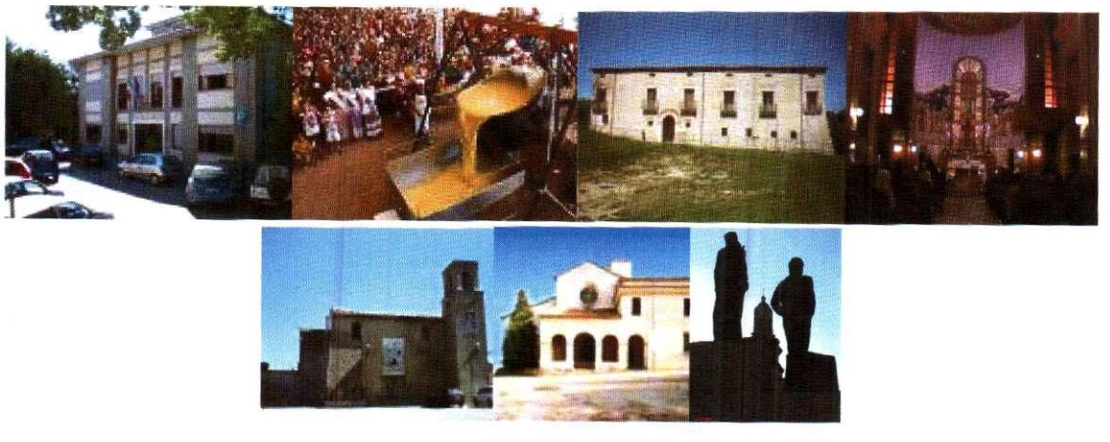
IL RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
08.07.13 Dr.ssa Assunta Barbara Filice

VERSIONE DEFINITIVA

REGOLAMENTO ALIENAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO COMUNALE

Regolamento Consiliare

Delibera di Consiglio n° 9 del 29 aprile 2011



I	LEGGI DI RIFERIMENTO	3
II	ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	4
III	ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI	4
IV	ART. 3 - VALUTAZIONE	5
V	ART. 4 - PROVENIENZA DEI BENI	6
VI	ART. 5 - ALIENAZIONE DI BENI MOBILI - ROTTAMAZIONE	7
VII	ART. 6 - PROCEDURA DI VENDITA	8
VIII	ART. 7 - ASTA PUBBLICA	8
IX	ART. 8 - BANDO DI GARA	10
X	ART. 9 - PUBBLICITA' DEI BANDI	11
XI	ART. 10 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE GARE	11
XII	ART. 11 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE	12
XIII	ART. 12 - DESTINAZIONE URBANISTICA	12
XIV	ART. 13 - OFFERTE	12
XV	ART. 14 - COMMISSIONE DI GARA	13
XVI	ART. 15 - VERBALE	13
XVII	ART. 16 - TRATTATIVA PRIVATA	14
XVIII	ART. 17 - PERMUTA	15
XIX	ART. 18 - ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI	15
XX	ART. 19 CONTRATTO	16
XXI	ART. 20 - PREZZO	16
XXII	ART. 21 - RISERVA DI AGGIUDICAZIONE	17
XXIII	ART. 22 - PRELAZIONE	17
XXIV	ART. 23 - NORMI FINALI E TRANSITORIE	18
XXV	ART. 24 - ENTRATA IN VIGORE	18

IL RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

Legge di riferimento

Art. 12, comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n°127

(Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica)

1. Dopo il comma 2 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 1993, n. 560, è inserito il seguente:

"*2bis*. Le disposizioni della presente legge non si applicano alle unità immobiliari degli enti pubblici territoriali che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica. Agli immobili urbani pubblici e a quelli sottoposti a tutela ai sensi dell'articolo 4 della legge 1o giugno 1939, n. 1089, adibiti a uso diverso da quello di edilizia residenziale si applicano le disposizioni degli articoli 38 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni".

2. I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonchè alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridicocontabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

3. Alle alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico dello Stato, dei comuni e delle province si applicano le disposizioni di cui agli articoli 24 e seguenti della legge 1o giugno 1939, n. 1089. I beni immobili notificati ai sensi della legge 20 giugno 1909, n. 364, o della legge 11 giugno 1922, n. 778, per i quali non siano state in tutto o in parte rinnovate e trascritte le notifiche ai sensi dell'articolo 2 della legge 1o giugno 1939, n. 1089, sono, su domanda degli aventi diritto, da presentarsi entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, ricompresi a tutti gli effetti tra gli immobili notificati e vincolati ai sensi della legge 1o giugno 1939, n. 1089. Alle alienazioni, totali o parziali, dei beni immobili di cui al periodo precedente, avvenute prima della data di entrata in vigore della presente legge, non si applicano le disposizioni di cui al capo III, sezione II, della legge 1o giugno 1939, n. 1089.

4. Le disposizioni del comma 3 e quelle da esse richiamate non si applicano alle alienazioni deliberate prima del 31 dicembre 1996, da parte di enti ed istituti pubblici, aventi ad oggetto beni immobili ricompresi nella tutela disposta con gli articoli 1 e 2 della legge 1o giugno 1939, n. 1089, per i quali non siano intervenute, prima della deliberazione di alienazione, la notifica e la trascrizione ai sensi dell'articolo 2 della predetta legge. In assenza di regolamento, i comuni e le province non possono procedere alle alienazioni secondo le disposizioni di cui al comma 2.

5. Le approvazioni e le autorizzazioni ai sensi della legge 1o giugno 1939, n. 1089, relative ad interventi in materia di edilizia pubblica e privata sui beni di interesse storico e artistico, sono rilasciate entro il termine di novanta giorni dalla presentazione della richiesta alla competente soprintendenza. Il termine è sospeso, fino a trenta giorni, per una sola volta, se la competente soprintendenza richiede chiarimenti o elementi integrativi di giudizio ovvero procede ad accertamenti di natura tecnica, dandone comunicazione al richiedente.

6. Decorso il termine di cui al comma 5, previa diffida a provvedere nel successivo termine di trenta giorni, le richieste di approvazione e di autorizzazione si intendono accolte. In tali casi, nei confronti dei responsabili del ritardo è promosso il procedimento disciplinare mediante contestazione di addebiti, in applicazione delle disposizioni vigenti).

L RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n°127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 Dicembre 1908, n° 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 Giugno 1909, n° 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.

2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

3. In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di Dipignano e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Il Comune di Dipignano approva con apposito atto consiliare, il piano di alienazione del patrimonio Immobiliare Comunale e/o di diritti reali di godimento che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione nel contempo ne classifica il contenuto rispetto alla rilevanza comunale o circoscrizionale.

2. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatorio, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs.vo 267/2000 ("Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali").

3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in momenti diversi di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale.

4. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento, al Responsabile del Settore Tecnico, il quale avrà il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento nella sua qualità di responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90.

5. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.

IL RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

6. Nel caso in cui l'approvazione del programma o le eventuali variazioni dello stesso, dovessero intervenire successivamente all'approvazione del Bilancio di previsione, il Consiglio Comunale con lo stesso provvedimento procederà alle variazioni delle dotazioni attive e passive del Documento Contabile con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.

7.Resta inteso, che anche in assenza di apposito programma, la competenza all'alienazione e permuta del patrimonio comunale rimane di esclusiva competenza del Consiglio Comunale a mente dell'art.42, comma 2 lett. l), del D.lgs.18 agosto 2000 n.267.

8. L'alienazione dei beni immobili può, altresì, essere prevista nel programma Triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. 14 della Legge 11 febbraio 1994 n. 109 e successive modifiche.

ART. 3 - VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima redatta dalla commissione peritale all'uopo nominata dal Dirigente del Settore Tecnico e composta dallo stesso Dirigente del Settore Tecnico che assume la carica di Presidente e dai Responsabili del Settore Amministrativo e Finanziario.

Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il Dirigente del Settore Tecnico potrà avvalersi, anche in seguito ad Atto di indirizzo dell'Amministrazione e previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia esterni all'Amministrazione siano essi persone fisiche o giuridiche, anche mediante la costituzione di una commissione speciale.

Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti.

Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.

2. Le eventuali stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità salvo adeguamenti di valore effettuati dall'ufficio.

3. La perizia di stima mantiene, di norme, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

4. La perizia estimativa deve contenere:
- una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- la destinazione dell'immobile;
- i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
- il valore di stima; detto valore è la base per le successive operazioni di gara.

Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.).

5. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni immobili comunali, ovvero, sulla base di una stima di massima effettuata a cura del Personale tecnico del Comune, qualora non esista una valutazione redatta ai sensi del precedente punto 1.

RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

ART. 4 - PROVENIENZA E CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati soltanto i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente e che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.

2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica previa acquisizione dei pareri dei Dirigenti responsabili dei relativi centri di costo e comunque di quei servizi ritenuti interessati all'alienazione.
I rispettivi pareri potranno essere acquisiti anche mediante convocazione della conferenza di servizi prevista dall'art. 14 della L. 241/1990.

3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

I beni da porre in vendita sono quelli indicati dal Consiglio Comunale con propri provvedimenti, adottati ai sensi del 1° comma dell' art. 3 del vigente Regolamento, su proposta del Funzionario responsabile ed individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:

- **Beni a bassa redditività;**
- **Beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;**
- **Beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;**
- **Beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;**
- **Aree per le quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;**
- **Beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili destinati a conseguire le finalità dell'Ente individuati nell'ambito di piani organici di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune.**

IL RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

ART. 5 – ALIENAZIONE DI BENI MOBILI - ROTTAMAZIONE

1) Tutti i beni mobili, automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature, anche di natura informatica, divenuti inservibili o inadeguati per la funzione cui erano destinati possono essere alienati. Si intendono beni inadeguati tutti quelli che pur non essendo più idonei alle loro funzioni mantengono un valore di mercato. Si intendono beni inservibili tutti quei beni non più utilizzati privi di valore di mercato;

2) Il Responsabile del servizio allorché i beni diventano inadeguati o inservibili, con determinazione accerta lo stato di fatto, determina il valore residuo con adeguata motivazione e provvede all'alienazione come segue:

a) Per i beni di valore superiore ad € 25.000,00 sarà disposta alienazione con il sistema generale dell'asta pubblica secondo i principi dettati dal presente regolamento; per i beni di valore uguale o inferiore ad € 25.000,00, si procederà all'alienazione mediante trattativa privata secondo le modalità descritte nel presente regolamento;

b) La procedura, la consegna è disposta dopo l'avvenuto pagamento con Determinazione del Responsabile del servizio;

c) Nel caso di esiti negativo di alienazione di beni mobili, automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature anche di natura informatica divenuti inservibili o inadeguati, sono assegnati dal Responsabile del servizio in proprietà a titolo gratuito ad Istituzioni scolastiche o ad Associazioni o ad altri Soggetti non aventi fini di lucro, con priorità quelli con sede nel territorio comunale, che ne abbiano fatto richiesta, secondo le seguenti priorità:

1) Istituzioni scolastiche pubbliche o private,
2) Associazioni di volontariato,
3) Enti morali,
4) Cooperative sociali operanti nel settore del volontariato,
5) Associazioni sportive dilettantistiche,
6) Associazioni culturali,

Associazioni Combattentistiche e d'arma.

3) I beni mobili che non sono stati alienati e per i quali non è stata presentata specifica richiesta, vengono rottamati o distrutti nel rispetto delle normative vigenti in materia ambientale.

4) Il Responsabile del servizio redarrà specifico verbale approvato mediante determinazione.

IL RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

ART. 6 - PROCEDURE DI VENDITA

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 9.

2. Alla vendita di beni immobili si procede mediante :

a) Asta Pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando;

b) Trattativa Privata, con le procedure di cui agli articoli seguenti e per le sole fattispecie di cui all'art. 15. 16

c) Diretta alienazione ai sensi dell'art. 14 comma 4 della Legge 11/02/1994 n. 109 e successive modificazioni.

ART. 7 - ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale.

2. Si procede, comunque, alla vendita con il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del singolo bene immobile da alienare è superiore ad **€ 50.000,00**.

3. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art. 8.

4. La gara viene effettuata, di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi, poi, con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando.

5. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara o nella lettera di invito, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta.

6. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Dipignano entro il termine e con le modalità che saranno fissate dal bando di gara.

7. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara, nonché dell'avvenuto deposito di un ulteriore somma corrispondente al 10% del medesimo prezzo base, per fondo spese.

IL RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria del Comune di Dipignano, la quale rilascerà apposita quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Dipignano.

La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.

8. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Dipignano, da riportare, a cura del personale dell'Ufficio stesso, sul plico contenente l'offerta.

Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata.

9. La gara è presieduta dal Dirigente del Settore Tecnico.

10. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

11. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune.

12. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera d'invito a presentare l'offerta di cui al successivo art. 10.

13. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.

14. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione.

15. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.

Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

IL RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

ART. 8 - BANDO DI GARA

1.L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente del Settore Tecnico, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene.

2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- Descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
- Il metodo di gara;
- Il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- L'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per le gare.
- I locali presso cui si effettueranno le gare;
- L'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
- L'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata;
- La possibilità di ammettere offerte per procura, Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
- Le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta;
- Le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda;
- L'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- L'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad 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. Nel caso di Società, l'indicazione espressa, che la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- Norme generali – informazioni.

RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

ART. 9 - PUBBLICITA' DEI BANDI

1. I bandi di gara sono pubblicati:

a) All'Albo Pretorio e affissi in numero adeguato in varie zone del Comune quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari ad € 50.000,00;

b) All'Albo Pretorio e per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale quando il valore del bene da alienare é superiore ad € 50.000,00;

c) Nel sito INTERNET del Comune.

2. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali : edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali e/o nazionali, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.

3. Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1) fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

ART. 10 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Il Programma delle gare viene effettuato in base a specifiche indicazioni della Giunta Comunale nell'ambito del Piano esecutivo di gestione.

2. Nel caso di asta pubblica, questa deve svolgersi non prima del 15° giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara.

3. L'offerta deve essere presentata con le modalità previste nel bando ed acquisita all'Ufficio Protocollo del Comune di Dipignano obbligatoriamente, pena l'esclusione, entro le ore 12.00 del giorno stabilito e consegnata secondo le vigenti disposizioni di legge.

4. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando di gara e/o nella lettera d'invito, alla presenza della Commissione di Gara, di cui al successivo art. 13.

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

6. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'alienazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che la aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

7. Se l'incanto non può compiersi e/o concludersi nello stesso giorno in cui è stato indetto, esso sarà aperto e/o completato nel primo giorno seguente non festivo.

RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

ART. 11 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE

1. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- Le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- Le offerte espresse in modo condizionato;
- Le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- La mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;
- Le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- Il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

ART. 12 - DESTINAZIONE URBANISTICA

1. L'Area Urbanistica mette a disposizione dell'Ufficio richiedente i Certificati di destinazione urbanistica degli immobili da alienare entro il più breve termine e, comunque, entro dieci giorni dalla richiesta.

ART. 13 - 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 di Dipignano consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.

2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

3. L'aumento deve essere proposto con offerta minima in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta, così come indicato nel bando di gara.

4. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

5. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

IL RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

ART. 14 - COMMISSIONE DI GARA

1. La Commissione di gara è composta dal Dirigente dell'Area interessata con funzione di Presidente e da due Funzionari afferenti l'Area o Settore da lui stesso nominati. In caso di motivata indisponibilità di non più di un Dirigente, lo stesso potrà essere sostituito da un funzionario appartenente all'Area interessata.
Svolgerà funzioni di Segretario un funzionario nominato dallo stesso Segretario Generale.

2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 15 - VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare è redatto apposito verbale dal Segretario della Commissione.

2. Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'effettuazione della gara, il nominativo dei componenti la Commissione , i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni in corso di gara, le offerte proposte, la migliore offerta.

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.

IL RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

ART. 16 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene o del diritto reale di godimento da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso al sistema dell'asta pubblica, ovvero nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici, di Società a prevalente capitale pubblico o di diritto pubblico.

2. La trattativa privata è, altresì, consentita qualora il valore di stima dell'immobile sia pari o inferiore a € 50.000, nei seguenti casi:

a) Nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima non potrà essere diminuito;

b) Nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante.

Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;

c) Nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante ed il valore del bene non sia superiore ad € 50.000,00;

d) Quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficiario o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà.

e) Quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;

f) Quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;

g) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa, fermo in ogni caso il disposto di cui al successivo art. 16.

h) Qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose.

i) A favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale;

L) In caso di immobili destinati a residenza o all'attività lavorativa dei locatari, affittuari, conduttori e/o occupanti, qualora siano offerti in vendita agli stessi, a condizione che questi dimostrino di essere in regola con il pagamento dei canoni di locazione/affitto e di risiedere stabilmente nell'immobile o di utilizzarlo quale sede unica della propria attività lavorativa.

3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 9.

IL RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

ART. 17 - PERMUTA

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili non potrà avvenire con conguaglio in denaro.

4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi nei primi 3 commi dell'art. 3 del presente regolamento.

ART. 18 - ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI

Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto.

Si applicano gli artt. 14, c.4 e 19 c.5 ter e 5 quater della Legge 11/2/1994 n. 109 e successive modifiche nonché l'art. 83 del D.P.R. 21/12/1999 n. 544.

RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

ART. 19 - CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.

2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente, sono, altresì, a carico dell'acquirente le spese di stima dell'immobile di cui all'art. 3 del presente Regolamento. In tal caso egli è tenuto a versare al Comune di Dipignano gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita.

3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.

4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

5. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio di 3 mesi dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

ART. 20 - PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché le spese di cui al precedente art. 17, prima o comunque all'atto della stipula del contratto.

2. In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo da versarsi al momento della stipula del contratto. In tal caso sulle rate di pagamento verrà applicato il tasso di interesse legale in vigore e successive modifiche.
Sull'immobile verrà iscritta ipoteca legale a cura del conservatore dei pubblici registri.

IL RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

ART. 21 - RISERVA DI AGGIUDICAZIONE

1.L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

ART. 22 - PRELAZIONE

1. Il competente Settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del dirigente competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni ne' integrazioni all'offerta.

4. Scaduto il termine perentorio, se non e' pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice

ART. 23 - NORME FINALI E TRANSITORIE

1. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

2. Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione, sempre a condizione che sia stato pagato il 60% (sessanta) del valore pattuito.

3. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e alla legislazione in vigore.

ART. 24 - ENTRATA IN VIGORE

1.Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

2.Il presente Regolamento verrà adeguato alle forme di pubblicità legale che saranno individuate nel Regolamento Governativo di cui alla legge n° 340 del 24/11/2000 articolo 31 comma 3 e 4.

RESPONSABILE SETTORE AMM.VO
Dr.ssa Assunta Barbara Filice