“Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare”

(Approvato con delibera del C.C. n° 148 del 26.11.2007 e modificato in ultimo con deliberazione del C.C. n° 102 del 04.12.2012.)

**REGOLAMENTO PER L’ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Disposizioni Generali

Art.1

Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell’art.12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n.127 e s.m.i. così come recepita con L.R. 23/98, l’alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Cefalù, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n.783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n.454.

2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l’alienazione del patrimonio di proprietà dell’Amministrazione Comunale utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

Art.2

Individuazione dei beni

1. Il piano delle dismissioni patrimoniali viene predisposto in schema dalla Giunta ed approvato dal Consiglio Comunale che assegna contestualmente al competente settore l’obiettivo di avviare l’istruzione della procedura, svolgendo le azioni propedeutiche ed in particolare la perizia estimativa dei beni, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 58 del D. Lgs. n° 112/08 e s.m.i..

2. Il valore risultante dalla perizia estimativa è indicato nelle entrate del bilancio preventivo dell’esercizio nel quale si prevede di realizzare la vendita. La delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all’alienazione.

3. Qualora per esigenze di mercato o per altre motivazioni, si ritenesse opportuno procedere alla vendita dell’immobile prima dell’approvazione del nuovo bilancio preventivo ovvero si dovesse procedere all’alienazione di immobili diversi da quelli elencati nei documenti di programmazione, la relativa decisione deve essere assunta con uno specifico provvedimento consiliare che, indicando le ragioni dell’urgenza, modifica anche il bilancio di esercizio, registrando nell’entrata il prezzo di vendita previsto e nelle spese i relativi costi.

4. I successivi provvedimenti, inerenti alla procedura di vendita, sono assunti con determinazioni dei responsabili delle strutture competenti.

Art. 3

Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato, è subordinata all’espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione.

2. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.

Sistemi di vendita

Art. 4

Determinazione del valore di vendita

1. Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta dall'Ufficio tecnico comunale, con l'evidenza del metodo di calcolo utilizzato.
2. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.
4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente, così come le spese tecniche (ad esempio, per la redazione di frazionamenti catastali, volture o altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita oltre la perizia di stima) e le spese contrattuali.
5. Il prezzo di stima, come sopra determinato, e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nella lettera d'invito.

Art. 5

Metodi di alienazione

1. L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione dei beni immobili mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi di vendita diretta e trattativa privata indicati negli articoli seguenti.

Art. 6

Vendita diretta

1. È ammessa la vendita diretta, indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nel caso di:
 - a) Alienazione a favore di enti pubblici o di Società a totale capitale pubblico.
2. Nell'ipotesi in cui le suddette condizioni ricorrano in capo a più soggetti, all'interno della medesima categoria o in categorie differenti, si procederà in virtù dell'articolo seguente.

Art. 7

Trattativa privata

1. Il sistema della trattativa privata è adottato quando il pubblico incanto sia andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali; oppure nel caso di alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita.
2. La trattativa, in caso di necessità ed urgenza motivati nell'atto di approvazione della lettera di invito, può essere rivolta anche ad un solo soggetto.
3. Si può, altresì, procedere alla vendita, direttamente a trattativa privata, qualora il valore del bene posto sia inferiore ad Euro 40.000,00.
4. Si può ancora procedere alla vendita, direttamente a trattativa privata, su richiesta del singolo cittadino, per i beni il cui valore di stima risulti inferiore ad Euro 10.000,00.
5. Si può, infine, procedere alla vendita, direttamente a trattativa privata, per qualunque importo, anche a richiesta di un solo soggetto per "permutare" la somma di acquisto con crediti certi, liquidi ed esigibili.

Procedura di gara

Art. 8

Metodo di aggiudicazione

1. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, indicato nel bando.
2. In caso di secondo esperimento si può procedere a prevedere nel bando anche offerte in ribasso con uno sbarramento del 10 % rispetto alla base d'asta oppure prevedere una base d'asta inferiore del 10 % rispetto a quella prevista nel primo esperimento di gara.

Art. 9
Pubblicità

1. Nel caso di pubblico incanto, è data ampia pubblicità alla gara mediante i canali ritenuti più idonei, in funzione delle caratteristiche dei beni da alienare, ai fine di raggiungere la più ampia cerchia di potenziali acquirenti.
2. La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede con le forme di pubblicità o d'informazione ritenute più adeguate.

Art. 10
Presentazione dell'offerta

1. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, non può essere inferiore a 30 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso o di spedizione della comunicazione e comunque secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. In caso di estrema urgenza, motivata nel bando, i termini possono essere ridotti del 50 %.
2. L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato così come previsto dalla normativa vigente.
3. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.
4. L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica.
5. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.
6. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
7. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).
8. La presentazione dell'offerta costituisce proposta irrevocabile di acquisto, utilizzabile dall'amministrazione quale accertamento in entrata della somma a seguito di aggiudicazione provvisoria.

Art. 11
Garanzie

1. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 5% del valore posto a base della gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di appalto per fatto del soggetto aggiudicatario.
2. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.

3. La cauzione può essere costituita mediante deposito in contanti o di assegno circolare presso la Tesoreria del Comune ovvero presso una delle imprese bancarie previste dal D.P.R. 22 maggio 1956, n. 635, purché il depositario si obblighi ad effettuare il versamento nella Tesoreria, qualora la cauzione debba essere incamerata dall'Amministrazione comunale. Questo deposito costituisce pegno a favore dell'Amministrazione, affidato all'istituto bancario ai sensi dell'art. 2786, comma 2, ultima parte, del codice civile.

4. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'appalto.

5. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione comunale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

6. I soggetti offerenti sono inoltre tenuti al deposito, nelle stesse forme previste per la cauzione, dell'importo corrispondente al preventivo delle spese tecniche, amministrative e contrattuali poste a carico dell'acquirente.

Art. 12

Svolgimento della gara

1. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente.

2. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta

3. 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.

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

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

6. Se l'incanto non può compiersi nello stesso giorno in cui è stato aperto sarà continuato nel primo giorno seguente non festivo

7. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto senza che i partecipanti o l'aggiudicatario nulla abbiano a pretendere in ordine alle spese sostenute per la partecipazione alla gara.

Art. 13

Cause di esclusione dalla gara

1. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura 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 e le offerte non riportanti sull'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 e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;

⇒ il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto.

2. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- ⇒ Si trovino in stato di fallimento e che siano incorsi, o lo siano stati negli ultimi cinque anni, in procedure fallimentari. Per i soggetti privati si deve dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto.
- ⇒ Si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale, fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

Stipula del contratto

Art. 14

Termini di sottoscrizione

1. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine di mesi tre a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.

2. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione comunale incamererà la cauzione e il deposito delle spese ed il bene oggetto di vendita non verrà assegnato al secondo in graduatoria, ma si procederà, nel caso fosse necessario, ad un nuovo bando.

Art. 15

Corresponsione del prezzo di acquisto

1. Salvo quanto diversamente stabilito, il prezzo di acquisto deve essere pagato prima e comunque all'atto della stipulazione dell'atto di vendita.

La Polizza Fidejussoria, in ragione dell'importo e del bene oggetto di alienazione, dovrà essere mantenuta accesa sino al completo pagamento.

Norme finali

Art. 16

Abrogazione di norme

1. Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

2. Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento si farà riferimento alla normativa vigente in materia.