



# COMUNE DI GAIRO

Provincia dell'Ogliastra

## "REGOLAMENTO PER L' ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI E MOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE"

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 42 del 17/07/2012

Modificato con delib. C.C. n. 39 del 31.07.2014

## Sommario

Art. 1 - Ambito di applicazione.....	3
Art. 2 - Beni alienabili e/o assegnabili.....	3
Art. 3 - Programmazione delle alienazioni.....	3
Art. 4 - Valutazione.....	4
Art. 5 - Vendita di beni soggetti a diritti di prelazione.....	4
Art. 6 - Responsabile.....	4
Art. 7 - Forme di gara.....	4
Art. 8 - Indizione.....	5
Art. 9 - Pubblicità.....	5
Art. 10 - Bando.....	6
Art. 11 - Asta pubblica.....	7
Art. 12 - Licitazione privata.....	8
Art. 13 - Svolgimento delle gare.....	8
Art. 14 - Offerte.....	8
Art. 15 - Trattativa privata.....	9
Art. 16 - Commissione.....	9
Art. 17 - Verbale.....	10
Art. 18 - Contratto.....	10
Art. 19 - Garanzia.....	10
Art. 20 - Prezzo.....	11
Art. 21 - Gare esperite.....	11
Art. 22 - Entrata in vigore.....	11

### **Art. 1 - Ambito di applicazione**

1. Le norme del presente Regolamento disciplinano le modalità e le procedure per l'alienazione e l'assegnazione del patrimonio immobiliare e mobiliare di proprietà del Comune di Gairo.
2. Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano, comunque a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.
3. Sono **escluse** dall'ambito di applicazione del presente Regolamento, le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree PIP e le assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

### **Art. 2 - Beni alienabili e/o assegnabili**

1. Sono alienabili:
  - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni dei quali il Comune è diventato proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione o altre cause.
  - b) i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
  - c) i beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo ed apposito provvedimento di sdemanializzazione.
  - d) I beni mobili non più necessari alle funzioni istituzionali dell'ente.
2. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dalle formalità di liberazione del vincolo.
3. La vendita di beni non ancora disponibili interessati da procedura espropriativa, relativa al trasferimento dell'abitato di Gairo a seguito degli eventi calamitosi del 1927, 1940 e 1951, attualmente intestati al Demanio dello Stato o a privati, per i quali è in corso il procedimento di riordino catastale e trasferimento della proprietà al Comune di Gairo, è preceduta dall'assegnazione;
4. L'assegnazione dei beni comunali, di cui al precedente punto, è da intendersi definitiva e comunque preordinata alla vendita;

### **Art. 3 - Programmazione delle alienazioni**

1. Il Comune programma le alienazioni che intende effettuare, nel corso dell'esercizio finanziario, con delibera consiliare di approvazione del Bilancio pluriennale ovvero con quella di approvazione del Bilancio di previsione annuale e, in particolare, con la relazione Previsionale e programmatica. La suddetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l), del D.Lgs.267 del 18 agosto 2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Con la programmazione viene stabilito:

- a. i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- b. una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri elementi rilevanti per l'alienazione)
- c. il valore di massima dei singoli beni.

2. Fermo restando quanto stabilito al comma precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non previsto nella programmazione. ai sensi del predetto art. 42, comma 2, lettera l).

3. In alternativa, l'alienazione dei beni mobili di scarso valore può essere autorizzata in corso di esercizio con delibera della Giunta comunale.

#### **Art. 4 - Valutazione**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, mediante perizia di stima. Ai fini della stessa, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno all'Ente nel caso in cui la valutazione del bene sia di particolare importanza e rilevanza economica. L'Ufficio Tecnico Comunale può stabilire, altresì, di avvalersi dell'Agenzia del Territorio.

2. La perizia estimativa deve contenere i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ( stato di conservazione, pesi e vincoli reali, estremi catastali, confini e consistenza, destinazione urbanistica ed uso, atto di provenienza laddove il bene non appartiene a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'Ente).

3. Il valore individuato mediante perizia, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa ed eventualmente alle spese per adempimenti catastali, costituirà il prezzo da assumere come base nelle diverse modalità di alienazione.

#### **Art. 5 - Vendita di beni soggetti a diritti di prelazione**

1. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'perimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

#### **Art. 6 - Responsabile**

1. Il Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il funzionario Responsabile dell'Ufficio competente in ordine alla gestione del Patrimonio Immobiliare Comunale.

2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni.

3. In particolare al Responsabile del Procedimento compete la perizia di stima e l'adozione di tutti gli atti dell' iter contrattuale.

4. Sulla base della valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni consiliari, redigendo gli atti di gara.

#### **Art. 7 - Forme di gara**

1. Ai sensi dell'articolo 12 della legge 127/97 sono assicurati, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. I contraenti vengono individuati mediante:

- a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;

b) licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra;

c) trattativa privata, per i seguenti casi:

- asta o licitazione deserte, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
- qualora, trattandosi di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è concretamente dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo sia non inferiore a quello estimativo.

d) alienazione diretta, consentita esclusivamente nei seguenti casi:

- qualora, trattasi di fondi "Reliquati", di cui al "Piano di recupero spazi pubblici abitato di Gairo S. Elena" definitivamente adottato con Deliberazione del C.C. Numero 56 Del 25-10-11, ricadenti principalmente agli estremi delle vie pubbliche, originati dall'intersezione della viabilità urbana o dal frazionamento delle aree di 100mq del Piano Regolatore, nei quali sono state edificate, ad opera di privati cittadini, nuove costruzioni, a servizio e/o in ampliamento dei fabbricati adiacenti, che impediscono di fatto il ripristino della situazione originaria del fondo.
- qualora, trattasi di fondi "Reliquati", di cui al "Piano di recupero spazi pubblici abitato di Gairo S. Elena" definitivamente adottato con Deliberazione del C.C. Numero 56 Del 25-10-11, come descritti al punto precedente, adiacenti o prospicienti ad attività produttive esistenti, per soddisfare particolari necessità di tipo lavorativo onde salvaguardare prioritarie necessità occupazionali.

L' alienazione diretta è inoltre consentita per quei reliquati che nonostante non siano materialmente occupati e non facenti parte della categoria "Reliquati non compromessi ma occupati da privati cittadini" per la loro ubicazione e caratteristiche intrinseche sono da considerarsi strettamente connessi ad una abitazione/alloggio.

e) Le forme di gara su elencate si applicano anche nel caso di assegnazione di beni immobili;

### **Art. 8 - Indizione**

1. La gara viene indetta con determinazione del Responsabile del Procedimento competente, sulla base della programmazione di cui all'art. 3 del presente Regolamento.
2. Nel caso di licitazione privata, con successivo provvedimento, il Responsabile del Procedimento competente stabilisce quali soggetti ammettere e approva la lettera d'invito a presentare offerte.
3. Qualora si proceda per trattativa privata il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

### **Art. 9 - Pubblicità**

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare.

2. Le aste o le licitazioni sono pubblicizzate mediante l'apposizione di un idoneo cartello nell'area del bene oggetto di vendita e :

- a) all'Albo Pretorio, sul sito web dell'Ente, e per tutto il territorio comunale tramite visibili manifesti, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore o pari a **€ 150.000,00**;
- b) per i beni di valore superiore a **€ 150.000,00** oltre a quanto indicato al comma precedente :
  - per estratto su un quotidiano a diffusione regionale, un quotidiano a diffusione nazionale, nonché ad altre forme di pubblicità identificate dal Responsabile dell'Ufficio Comunale competente.
- c) per i beni mobili (di scarso valore) il cui valore non supera i **10.000 euro** è sufficiente la pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito web dell'Ente.

#### **Art. 10 - Bando**

1. Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:

- i beni da vendere e/o assegnare, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara; nel caso delle licitazioni private, (questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito);
- il luogo e l'ufficio presso cui si effettua la gara;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di gara;
- l'indicazione che si darà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente la cui offerta sia superiore al prezzo a base di gara;
- eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
- in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
- la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;

- le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, con ricevuta dell'ufficio protocollo del Comune;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di possedere i requisiti di cui all'articolo 38 del D. Lgs 163/2006- Requisiti generali
- nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

#### **Art. 11 - Asta pubblica**

1. L'asta deve svolgersi non prima del 30° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del Comune entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.
3. La gara deve essere esperita secondo quanto previsto per l'asta pubblica dal R.D. 23/5/1924 n. 827, dalla Legge 24/12/1908, n. 783 e dal R.D. 17/06/1909, n. 454 mediante offerte per schede segrete.
4. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
5. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme alla offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
6. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.
7. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta da una apposita commissione composta con le modalità prevista dal Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.
8. L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più alta, in caso di offerte uguali si procede al sorteggio.
9. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
10. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.

11. Il contratto è stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Potrà essere concessa la rateizzazione dell'importo totale versando il 30% dell'importo dovuto prima della stipulazione del contratto e la restante parte da concordare con l'Amministrazione previa la stipulazione di una polizza fideiussoria, secondo quanto previsto dall'articolo 20."

12. Per i beni mobili di scarso valore è sufficiente la determina di alienazione, salvo il caso in cui trattasi di beni mobili registrati per il quale si dovranno rispettare le formalità previste dalla normativa in vigore.

13.. Nelle ipotesi di vendita di beni mobili di scarso valore tutti i termini procedurali sono ridotti alla metà.

#### **Art. 12 - Licitazione privata**

1. Qualora il Comune ricorra a questo procedimento, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande di invito. Detto termine è fissato in giorni 30 dalla data di pubblicazione. Le domande debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale entro le ore 12,00 del 30° giorno.

2. Il responsabile del procedimento stabilisce con propria determinazione quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento e del bando, entro due giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.

3. Entro cinque giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta.

4. L'offerta deve essere presentata entro trenta giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale del Comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 12,00 del 30° giorno.

#### **Art. 13 - Svolgimento delle gare**

1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando e/o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.

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

#### **Art. 14 - 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 consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 60 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte relativamente allo stesso bene.

3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere.

5. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.



### **Art. 15 - Trattativa privata**

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, oltre al caso in cui la gara mediante pubblico incanto precedentemente esperita sia risultata deserta, quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.
2. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima sia inferiore ad **€. 10.000,00** possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora, per ragioni o circostanze speciali, adeguatamente motivate, l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno e conveniente.
3. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:
  - affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune e pubblicazione sul sito web per giorni trenta;
  - affissione di idonei manifesti nell'interno del territorio del Comune;
  - affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.
4. In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate, comunque, forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi già indicati precedentemente e, nel provvedimento che dispone l'alienazione, si deve tener conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.
5. Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo pretorio.
6. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata; dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
7. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro postale sul piego, è fatta dall'apposita commissione di cui all'articolo precedente.
8. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

### **Art. 16 - Commissione**

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile di Area competente l'alienazione del bene con funzioni di Presidente, da due componenti scelti tra i responsabili degli altri servizi e da un dipendente Comunale, in veste di segretario verbalizzante.

2. In caso di assenza o impedimento dei due componenti, la commissione viene nominata dal presidente con propria determinazione, scegliendo i membri nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'Ente.

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

#### **Art. 17 - Verbale**

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal responsabile Ufficio competente.

2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

3. Il verbale non ha potere contrattuale. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo atto, 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.

#### **Art. 18 - Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.

2. Di norma il contratto viene rogato da Notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, nessuna esclusa.

3. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta unitamente all'acquirente, il contratto può essere rogato dal Segretario Comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lett. c) del decreto legislativo 267/2000. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario Comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62, prima della stipulazione del contratto.

4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

5. Nel caso di assegnazione di beni immobili il contratto potrà essere stipulato solamente a seguito del perfezionamento delle procedure, attualmente in essere, di riordino catastale e del trasferimento della proprietà degli stessi beni al Comune. L'assegnazione verrà perfezionata mediante la redazione di un verbale di consegna del bene, che avrà potere contrattuale tra le parti, riconoscendo all'assegnatario il diritto all'edificazione.

#### **Art. 19 - Garanzia**

1. Il Comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno dei pesi o formalità pregiudizievoli.

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

3. L'assegnatario, in attesa del perfezionamento del trasferimento in proprietà del bene oggetto di futura alienazione, dovrà stipulare apposita polizza fideiussoria a garanzia della stipula del contratto di vendita. L'importo della suddetta polizza dovrà garantire il valore offerto in sede di gara.

#### **Art. 20 - Prezzo**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, prima della stipulazione del contratto. Potrà essere concessa la rateizzazione dell'importo totale versando il 30% dell'importo dovuto prima della stipulazione del contratto e la restante parte da concordare con l'Amministrazione previa la stipulazione di una polizza fideiussoria.

2. In mancanza di stipulazione del contratto il Comune tratterrà la cauzione versata in sede di gara e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

#### **Art. 21 - Gare esperite**

1. Gli esiti della gare sono pubblicati e pubblicizzati con le forme ritenute più opportune alla pubblica conoscenza.

2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

#### **Art. 22 - Entrata in vigore**

1. Sono abrogate, le norme dei regolamenti comunali e degli atti aventi natura regolamentare che comunque risultino in contrasto con quanto disposto dal presente Regolamento.

2. Il presente Regolamento entra in vigore a seguito dell'esecutività della deliberazione che lo approva.

