

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI AI SENSI DELL' ART. 12 DELLA LEGGE 127/97

Art. 1 – Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento costituisce atto fondamentale disciplinante le procedure di alienazione di beni mobili e di beni immobili, rientranti nel patrimonio del Comune di Pedrengo, ai sensi dell'art. 826 del Codice civile al fine di acquisire risorse per investimenti, con riferimento a quanto stabilito dall' art. 1 comma 26 della L. 311/04 e sm.i. secondo criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, ai sensi dell'art. 12 – comma 2 – L. 15 maggio 1997, n. 127 e, pertanto, in deroga alle norme di cui alla Legge 783/1908.

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. I beni patrimoniali del Comune, di qualunque provenienza, disponibili per la vendita, saranno alienati secondo le norme del presente Regolamento, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono alienati secondo le modalità stabilite dalla L. 560/1993 e successive modifiche.
3. I relitti di terreno la cui appetibilità, per la loro ubicazione, la scarsa consistenza, il modesto valore comunque non superiore ad € 51.645,70 , è ridotta ad una cerchia di interessati limitata alla zona di ubicazione dell'immobile stesso sono alienati ai sensi dell'art. 12 del presente Regolamento con delibera di Giunta Comunale.

Art. 3 – Individuazione del soggetto responsabile

1. Il Responsabile del Procedimento è il Responsabile del Settore al quale è assegnata la gestione dell'immobile o alla cui area di competenza è attribuito l'immobile quando la gestione è esternalizzata. Detto Responsabile provvede, altresì, a fissare, con propria determinazione, le modalità della procedura di alienazione ed i termini entro i quali verrà espletata detta procedura.
2. Nel computo dei termini del procedimento va tenuto conto dei tempi necessari per la determinazione del prezzo da porre a base di gara relativo all'immobile da alienare nonché dell'approvazione di eventuali frazionamenti catastali.

Art. 4 – Individuazione del prezzo

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più confacenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa, redatta da:
 - un tecnico abilitato, in tal caso la perizia dovrà essere asseverata
 - da funzionari del Settore Tecnico Comunaledeve espressamente specificare:
 - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

- b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente, all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale e particolare al fine di individuare la scelta della procedura.
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
 4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti aggiornati catastali, costi delle perizie, ecc.), amministrative e finanziarie necessarie per la redazione e la stipula degli atti conseguenti la gara, nonché le spese relative all'espletamento della gara stessa (tecniche, amministrative, pubblicazione, ecc.).

Art. 5 – Beni vincolanti

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o beneficiari di contributi, a qualsiasi titolo concessi, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo, qualora occorrente.

Art. 6 – Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Qualora il bene sia 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.
2. Per gli immobili non assoggettati per legge a diritto di prelazione, è facoltà dell'Amministrazione Comunale consentirne l'esercizio.
Ogni qualvolta sia esercitata la prelazione, quale prezzo di vendita si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara (aggiudicazione provvisoria).

Art. 7 – Modalità di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante procedura aperta (asta pubblica) o procedura negoziata (trattativa privata), in connessione al grado di appetibilità del bene secondo le procedure stabilite dagli articoli seguenti e dalla legge per l'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato, approvata con R.D. del 18 novembre 1923, n. 2440 e dal relativo Regolamento di attuazione approvato con R.D. del 23 maggio 1924, n. 827.
2. Il sistema ordinario di alienazione è la procedura aperta (asta pubblica), salvo i casi di cui al successivo art. 8.

Art. 8 – Elementi del bando di gara

1. Nel bando di gara vanno riportati gli elementi fissi che consentano all'interessato di presentare, sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di vendita, in maniera corretta, la propria offerta con riguardo ai termini, al contenuto, alle modalità.
2. Riguardo ai termini vanno chiaramente espressi:
 - l'esatta individuazione ed ubicazione del bene da vendere;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora, il luogo, l'ufficio in cui si svolgono le procedure di vendita;
 - i termini per la presentazione della domanda di partecipazione;
 - il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;

- i diritti, i pesi ed i vincoli conosciuti ed inerenti all'immobile;
 - l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere alla vendita;
3. Vanno inoltre indicati:
- i requisiti legali che il contraente deve possedere;
 - i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscono la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;
 - in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare ed a presentare offerte;
 - qualora due o più privati, ciascuno pro-quota intendono acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'Amministrazione la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata.
 - nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato di 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; incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della legge n. 689/81.
 - l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di
4. Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta va specificato:
- se l'offerta debba essere inviata esclusivamente per posta o con altri mezzi ammessi dall'avviso di gara;
 - in quale modo deve essere identificata esternamente;
 - il cognome e nome, luogo di nascita e codice fiscale dell'offerente; se questi agisce per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire procura;
 - le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni;
 - indicazione precisa della somma che si intende offrire, scritta in cifre e lettere e sua sottoscrizione;
 - come devono essere predisposti all'interno del plico i documenti e l'offerta, a garanzia della segretezza di quest'ultima;
 - indicazione delle cause di esclusione e che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.
5. Nel bando va altresì indicato:
- l'ufficio ed il soggetto responsabile del procedimento;
 - l'eventuale soggetto incaricato cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie;
 - l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito a base di gara.

Art. 9 – Esclusione dalla partecipazione alle gare

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
- si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per soggetti privati si può 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.

Art. 10 – Commissione di gara

1. La commissione di gara è composta dal Presidente, e da tre membri, scelti fra i soggetti qualificati, anche estranei all'Amministrazione, che abbiano i requisiti per essere eleggibili alla carica di Consigliere Comunale o Provinciale, ma che non ricoprano cariche di carattere politico o sindacale. A tal fine sottoscrivono apposite dichiarazioni.
2. Le funzioni di segretario - verbalizzante delle Commissioni sono svolte da un funzionario dell'Ente.

Art. 11 – la procedura aperta (asta pubblica)

1. L'asta sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo base ai sensi dell'art. 73, lettera c) e art. 76 del R.D. 23/05/1924, n. 827.
2. Il bando di gara dovrà indicare chiaramente se si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida dal Presidente di gara (art. 69 R.D. n. 827/1924).

Art. 12 – La procedura negoziata (trattativa privata)

1. I beni immobili oggetto del presente Regolamento, possono essere alienati a trattativa privata, esclusivamente nei seguenti casi:
 - a) allorché sia avvenuta una diserzione d'asta, sempre che non siano variati, se non a tutto vantaggio del Comune, il prezzo e le condizioni di vendita;
 - b) allorché l'alienazione risulti all'interno di una permuta di beni promossa dall'Amministrazione Comunale per pubblico interesse e nella quale la differenza della valutazione periziata dei beni in permuta non superi il 15% del valore inferiore degli stessi;
 - c) allorché l'alienazione risulti all'interno di una convenzione relativa ad un piano urbanistico attuativo, sempre che sia l'Amministrazione Comunale promotrice dell'iniziativa per preminenti casi di interessi pubblici;
 - d) quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza ed il modesto valore, ristretta ad una cerchia di interessi fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso;
 - e) per l'ipotesi di cui alla lettera a) del presente articolo, si applicano quando compatibili, le disposizioni di cui all'art. 10. Nei casi alle lettere b) e c), l'Amministrazione Comunale, ai fini della contrattazione, comunicherà le forme, le modalità e le cautele che, relativamente ai casi concreti, riterrà opportune.

Art. 13 – Permuta

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.
2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal responsabile del procedimento, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto, ed essere adeguatamente motivata sulla base della convenzione economica, logistica ed amministrativa.

3. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquistano con la permuta. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operato rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.
4. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 53, comma 6 del D. Lgs 163/06 e s.m.i, per sistemi di realizzazione opere pubbliche.

Art. 14 – Pubblicità

1. Secondo la natura, il potenziale interesse all'acquisto del bene, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato più o meno vasto a livello nazionale o internazionale, si adottano le forme di pubblicazione di volta in volta ritenute opportune, comunque in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento.
2. Le condizioni minime che, comunque, nell'ottica di cui al punto precedente, devono essere osservate, valutate le circostanze, le prerogative e le possibilità, sono le seguenti:
 - a) Procedura aperta (Asta Pubblica):
 - fino ad € 500.000,00: pubblicazione per 30 giorni all'Albo Pretorio Comunale e sul sito internet di Pedrengo , su uno o due giornali a tiratura almeno locale nonché bollettini immobiliari gratuiti a tiratura almeno locale , ed infine eventualmente apertura di siti informatici e riviste specializzate;
 - da € 500.001,00 e fino ad € 2.000.000,00: pubblicazione per 45 giorni all'Albo Pretorio Comunale e sul sito internet di Pedrengo e di quello dove il bene insiste, su almeno un giornale a tiratura nazionale e bollettini immobiliari gratuiti a tiratura nazionale, nonché pubblicazione sulla G.U. con eventualmente apertura di siti informatici e riviste specializzate;
 - oltre ad € 2.000.000,00: pubblicazione per 60 giorni all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet di Pedrengo e di quello dove il bene insiste, su due giornali a tiratura nazionale, nonché pubblicazione sulla G.U. con eventualmente apertura di siti informatici;
 - b) Procedura negoziata (Trattativa Privata in seguito a diserzione asta).

Poiché la volontà dell'Amministrazione Comunale è già stata resa nota mediante la pubblicità esperita per la vendita con asta pubblica, l'Amministrazione Comunale osserverà tali parametri:

 - indipendentemente dall'importo: pubblicazione per 30 giorni all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet di Pedrengo dove il bene insiste, nonché su un giornale a tiratura locale ed uno a tiratura nazionale;
 - si procede alla pubblicità mediante pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Pedrengo e di quello ove il bene insiste o qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più piccole, mediante affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita.
 - c) Permuta.

Ai fini della trasparenza e del buon andamento della Pubblica Amministrazione l'Amministrazione Comunale assoggetterà la bozza di permuta – alla pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Pedrengo e sul sito internet e dove il bene insiste, al fine di consentire eventuali osservazioni in merito.

Art. 15 – Modalità e tempi per la presentazione delle offerte ed aggiudicazione

1. L'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultati anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata.
L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.
2. Il termine per la presentazione delle offerte è di 10 giorni successivi alla scadenza di pubblicazione del relativo bando.
3. Per essere ammessi alla gara gli interessati dovranno costituire prima della presentazione dell'offerta un deposito cauzionale pari al 10% dell'importo del bene posto a base di gara. Tale deposito dovrà essere effettuato nei modi stabiliti dal bando.
4. Il bando di gara deve indicare chiaramente se il verbale di aggiudicazione tiene luogo di contratto.
5. Salvo il caso di cui al comma precedente, l'aggiudicazione viene disposta con apposito provvedimento del Responsabile del Settore competente ai sensi del precedente art.3.
6. Il prezzo d'acquisto dovrà essere versato dall'acquirente al momento della stipulazione dell'atto di compravendita. L'atto di compravendita sarà stipulato entro il termine perentorio fissato e comunicato dall'Amministrazione Comunale e comunque entro 90 giorni dalla data del verbale d'asta. Il versamento del deposito avrà carattere di acconto. La cauzione, per i concorrenti non aggiudicatari, sarà svincolata con sollecitudine e comunque entro i termini stabiliti nel bando.
7. Nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto, egli è soggetto alla perdita del deposito cauzionale definitivo ed il bene sarà rivenduto dall'Amministrazione a seguito di nuova procedura di alienazione; nel caso di differenza in meno fra il prezzo della prima vendita e quello della seconda, il primo aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare al Comune la differenza di prezzo e gli interessi relativi decorsi fino al pagamento. Nel caso di differenza di prezzo gli interessi relativi decorsi fino al pagamento. Nel caso di differenza in più, l'eccedenza profitta al Comune.
8. E' fatto salvo per l'Amministrazione il diritto di agire, nelle opportune sedi, per il risarcimento di eventuali altri danni.

Art. 16 – Esperimenti di gara in riduzione

1. Qualora, sia la procedura aperta (asta pubblica) in prima istanza e l'eventuale procedura negoziata (trattativa privata) in seconda istanza, siano andate deserte, l'Amministrazione Comunale può diminuire il prezzo indicato nella perizia di stima fino ad un massimo del 20%.
2. Tale gara sarà esperita mediante procedura aperta (asta pubblica) a meno che nel frattempo non siano intervenute le condizioni di cui al comma 1 lettera b) e c) del precedente art. 12.

Art. 17 – Diserzioni di gara

1. Con diserzione si intende il caso in cui non sia stata presentata alcuna offerta e non invece il caso in cui siano state presentate offerte irregolari e non valide.
2. In quest'ultimo caso stante l'interesse di potenziali acquirenti – occorre indire nuovamente la gara secondo il sistema ordinario di vendita.

Art. 18 – Foro competente

1. Per qualsiasi controversia è competente il Foro di Bergamo.

Art. 19 – Entrata in vigore

1. Il presente atto entra in vigore, dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale, per quindici giorni consecutivi, successivi all'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Copia della disciplina è inserita nella raccolta degli atti normativi dell'Ente.