



Città di Monopoli
PROVINCIA DI BARI

Regolamento Speciale
per la vendita dei Beni Immobili

Approvato con Delibera di C.C. n. 50 del 20/12/1999

Modificato con Delibera di C.C. n. 29 del 07/06/2005

SOMMARIO

ART. 1 - Riferimenti normativi	3
ART. 2 - Beni da alienare	3
ART. 3 - Determinazione del valore base di vendita.....	3
ART. 4 - Beni vincolati o soggetti a prelazione.....	4
ART. 5 - Permuta.....	4
ART. 6 - Forme di gara.....	5
ART. 7 - Documentazione	5
ART. 8 - Pubblicità.....	5
ART. 9 - Bando.....	6
ART. 10 - Cauzione	7
ART. 11 - Responsabile del procedimento	7
ART. 12 - Rinvio	8
ART. 13 - Entrata in vigore	8

ART. 1 - Riferimenti normativi

Le norme del presente regolamento disciplinano, ai sensi dell'art. 12, co. 2, L. 15.05.1997, 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare di questo comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909, n. 454.

ART. 2 - Beni da alienare

Possono costituire oggetto di alienazione i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune.

I beni appartenenti al patrimonio indisponibile possono essere alienati esclusivamente previa deliberazione del Consiglio Comunale che attesti espressamente la non fruibilità del bene medesimo in relazione ad esigenze di carattere pubblico.

I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale ed in quello pluriennale, sulla base di una relazione di massima.

È, altresì, possibile procedere alla cessione di altri beni immobili, previa variazione al bilancio preventivo annuale, anche se non inclusi nei documenti di cui al comma precedente.

ART. 3 - Determinazione del valore base di vendita

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 stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno, qualora l'U.T.C. fosse impossibilitato a redigere la perizia stessa, previa certificazione del Dirigente di Ripartizione. Il valore stimato costituisce la base per la successiva gara.

La perizia di stima deve comunque specificare:

- a) i criteri oggettivi e le motivazioni tecniche che hanno condotto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

- b) le qualità strutturali e funzionali dell'immobile, il grado di appetibilità del mercato medesimo, il settore di mercato potenzialmente interessato all'acquisto in base alle analisi degli interessi territoriali coinvolti, il valore di stima, anche al fine di individuare in modo appropriato la specifica procedura di alienazione da attivare;
- c) il prezzo di stima, comprensivo delle spese tecniche sostenute o da sostenersi prevedibilmente in seguito (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di pubblicità per la diffusione di informazioni relative alla procedura di alienazione prescelta, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dal Comune, ecc...), costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta.

Il prezzo di vendita di immobili non potrà essere, in ogni caso, inferiore al valore di stima determinato in base alle precedenti disposizioni.

ART. 4 - Beni vincolati o soggetti a prelazione.

La vendita dei beni realizzati con mutuo di scopo in corso di ammortamento è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.

La vendita di un bene gravato da diritto di prelazione deve essere assistita da adeguate forme di pubblicità negli avvisi di vendita ed il contratto deve essere notificato ai soggetti giuridici legittimati nei modi previsti dalle disposizioni di legge vigenti in materia.

ART. 5 - Permuta

Nel caso trattasi di beni aventi consistenza tipologica o superficiaria tale da non consentire utilizzazione autonoma di qualsiasi tipo o per i quali l'originaria utilizzazione risultasse antieconomica, ovvero trattasi di beni per i quali in base a strumenti urbanistici generali o esecutivi e/o a programmi di sviluppo già approvati dall'Amministrazione è prevista una utilizzazione diversa da quella originaria, da certificarsi a cura dell'U.T.C., l'alienazione può avvenire anche mediante permuta con altri beni di valore superiore di almeno il 30%, purché di utilità, sempre da certificarsi a cura dell'U.T.C., per il Comune.

- 1) La valutazione dei beni oggetto di permuta deve avvenire con le modalità previste dall'art. 2

comma 1.

- 2) La proposta andrà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale che sulla base della perizia di stima e della documentazione probatoria dell'assenza di vincoli posti sui beni oggetto di permuta la valuterà, stabilendo le procedure per l'alienazione, i tempi e gli oneri da porre a carico dei proponenti.

ART. 6 - Forme di gara

Ai sensi dell'art. 12 della L. 127/97 sono assicurati per la scelta dei contraenti, criteri di massima trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

I contraenti vengono individuati mediante:

- 1) asta pubblica, in unico esperimento, con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando. In caso di asta deserta, mediante trattativa privata; l'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale e comunque non inferiore al 5% del prezzo a base d'asta; in caso di parità si procede con estrazione a sorte.
- 2) trattativa privata, qualora il valore di stima determinato con le modalità di cui all'art. 2, comma 1, non superi € 15.000,00 e sussistono motivi di urgenza.

ART. 7 - Documentazione

L'Ufficio Tecnico Comunale mette a disposizione del responsabile del procedimento i certificati di destinazione urbanistica degli immobili nel più breve tempo possibile dalla richiesta e comunque prima dell'indizione della gara. Tutta la documentazione inerente il cespite oggetto dell'alienazione deve essere messa a disposizione dei soggetti interessati alla gara presso l'Ufficio Appalti e Contratti del Comune.

ART. 8 - Pubblicità

In caso di asta pubblica, il bando di gara deve essere pubblicato per intero nell'Albo Pretorio del Comune e di altri comuni vicini e per pubblici manifesti da affiggere nel territorio del Comune. Sono

fatte, comunque, salve ulteriori forme di pubblicità che si dovessero ritenere necessarie, di volta in volta individuate nella determinazione di vendita, compreso il sito Internet.

In caso di trattativa privata il bando sarà pubblicato per intero nell'Albo Pretorio del Comune e per estratto mediante pubblici manifesti da affiggere nel territorio comunale, in caso di gara ufficiosa.

ART. 9 - Bando

Il bando deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base di gara;
- i diritti e i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- anno, mese e giorno ed ora in cui si procede alla gara; nel caso di licitazione privata, questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito;
- il luogo e l'ufficio di effettuazione della gara;
- gli uffici ove sono visionabili gli atti di gara;
- l'ammontare della cauzione che dovrà essere pari al 10% del prezzo di stima dell'immobile;
- il metodo di gara;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta con prezzo uguale almeno al prezzo a base di gara;
- eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico-finanziaria degli offerenti;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle Imprese; per le società, la composizione degli organi societari con l'indicazione del rappresentante legale pro tempore;
- 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 si intendono solidalmente obbligate;
- le modalità di presentazione dell'offerta, con esclusione della consegna a mano;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- le cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la P. A.;

- nel caso di società, l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni non si è stati sottoposti a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo e ad amministrazione controllata;
- il termine entro il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

ART. 10 - Cauzione

La cauzione sarà sollecitamente svincolata, e comunque entro 15 giorni, per i concorrenti non aggiudicatari. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

ART. 11 - Responsabile del procedimento

Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Dirigente competente in materia di affari patrimoniali e beni demaniali, il quale procede di concerto con il Dirigente della Ripartizione Tecnica al perfezionamento degli adempimenti di carattere tecnico-edilizio, senza pregiudizio della celerità del procedimento.

Il responsabile del procedimento cura tutte le attività connesse all'alienazione dei beni, coordinando l'attività istruttoria, la predisposizione dei necessari atti amministrativi, l'acquisizione preventiva dai competenti uffici della necessaria certificazione e documentazione, l'adozione degli atti di gara e connessa determinazione di servizio, eventualmente avvalendosi della collaborazione dell'ufficio appalti e contratti.

La gara è indetta con determinazione dirigenziale, nel rispetto del presente regolamento e dopo l'intervenuta esecutività della deliberazione di indirizzo del Consiglio Comunale.

Il responsabile del procedimento provvede, altresì, a richiedere un parere tecnico anche all'Organo di Revisione dell'Ente, sia per le alienazioni che per le permutazioni dei beni, da allegare alla proposta di deliberazione.

ART. 12 - Rinvio

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, L. 127/1997, e nella specifica considerazione dell'obbligo normativo di assicurare comunque criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità nella gestione dei procedimenti di cui all'art. 6, si dispone che, per quanto non espressamente previsto e disciplinato dal presente regolamento, trovano applicazione le disposizioni vigenti di legge ed in particolare i principi giuridici che disciplinano l'attività amministrativa, in modo da garantire il buon andamento, l'efficienza, l'efficacia, l'economicità e la celerità.

ART. 13 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla scadenza del termine prescritto per la pubblicazione del provvedimento di presa d'atto dell'Organo Regionale di Controllo nei confronti della relativa delibera di approvazione.