



CITTA' DI LIGNANO SABBIAADORO

C.A.P. 33054 PROVINCIA DI UDINE
C.F. 83000710307

Tel. 0431/409208-140
Fax. 0431/409182

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE

Art. 1

Oggetto

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n.127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà di questo Comune, 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.

Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Lignano Sabbiadoro utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

Art. 2

Individuazione dei beni

Il piano delle dismissioni patrimoniali, in attuazione degli atti programmatici approvati dal Consiglio Comunale, viene approvato dalla Giunta Comunale, anche nell'ambito dei P.R.O., che assegna contestualmente al competente Responsabile del Settore Patrimonio l'obiettivo di avviare l'istruzione della procedura, svolgendo le azioni propedeutiche ed in particolare la perizia estimativa dei beni.

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.

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, indica se del caso le ragioni dell'urgenza.

Si provvederà altresì a modificare anche il bilancio di esercizio registrando nell'entrata il prezzo di vendita previsto e nelle spese i relativi costi.

I successivi provvedimenti, inerenti alla procedura di vendita, sono assunti con determinazione del responsabile del Settore Patrimonio.

Art. 3

Beni vincolati

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi statali o regionali a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

La destinazione dei ricavi derivanti dalle alienazioni degli immobili ricevuti in donazione sarà prevista nella deliberazione consiliare di autorizzazione alla vendita.

Art. 4

Determinazione del valore di vendita

Il valore di vendita è determinato con apposita perizia estimativa redatta da un tecnico dell'Ente o da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione, con riferimento ai valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare .

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.

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) e le spese contrattuali.

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 **Procedure di vendita**

La vendita del bene si realizza mediante le seguenti procedure di gara:

- a) asta pubblica secondo quanto previsto dal R.D. n. 827/1924;
- b) possibile ricorso alla trattativa privata, previa gara ufficiosa, nei seguenti casi:
 - 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;
 - immobile da alienare il cui valore di stima sia inferiore a € 50.000,00, a meno che non ricada nei casi di cui al seguente c);
- c) possibile ricorso alla trattativa privata diretta nei seguenti casi:
 - quando sia andata deserta la procedura secondo le modalità di cui alle suddette lettere a) o b);
 - immobile il cui valore di stima sia inferiore a € 15.000,00;
 - alienazione a favore di enti pubblici;
 - qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi, per le motivazioni addotte in sede di deliberazione consiliare secondo criteri di trasparenza ed economicità, l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
 - alienazioni a favore di associazioni senza fini di lucro aventi scopi sociali, di volontariato oppure O.N.L.U.S. il relativo contratto di vendita dovrà prevedere una specifica clausola che impegni l'acquirente a mantenere la destinazione del bene a finalità di pubblico interesse, per le proprie finalità istituzionali, e a non alienarlo per un periodo di 10 anni.

Art. 6 **Pubblicità**

Sia nel caso di pubblico incanto sia nel caso di trattativa privata previa gara ufficiosa, viene assicurata ampia pubblicità alla gara mediante i canali ritenuti più idonei, in funzione delle caratteristiche dei beni da alienare, al fine di raggiungere la più ampia cerchia di potenziali acquirenti.

Art. 7

Asta pubblica

La gara deve essere esperita secondo quanto previsto dall'art. 73 lett. c) del R.D. 23/5/1924, n. 827 mediante offerte per schede segrete esclusivamente in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta.

L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato con firma autentica, ai sensi degli articoli 21 e 38 del D.P.R. 445 del 18 agosto 2000.

Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre ed 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.

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.

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. Non possono essere presentate offerte per conto terzi se non con specifica procura.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.

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).

Art. 8 Svolgimento della gara

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

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

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.

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.

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

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

L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione 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 alcun onere e spesa aggiuntiva per l'Amministrazione.

Art.9 Garanzie

Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di vendita per fatto del soggetto aggiudicatario.

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.

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.

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

Art. 10 **Cause di esclusione dalla gara**

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.

Art. 11 **Stipula del contratto**

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

Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

Art. 12
Corresponsione del prezzo di acquisto

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

Art. 13
Trattativa privata previa gara ufficiosa

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata previa gara ufficiosa nei casi di cui all'art 5 lettera b).

La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione di avvisi nell'intero territorio comunale e tramite pubblicazione sul sito internet del Comune.

Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa privata, le modalità di presentazione delle offerte, le garanzie da prestare e le modalità di aggiudicazione, la stipula del contratto e la corresponsione del prezzo di acquisto, valgono in generale le disposizioni richiamate negli articoli precedenti, fatte salve le specifiche del caso che saranno meglio dettagliate nelle lettera d'invito.

Art. 14
Abrogazione di norme

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