



COMUNE DI NIMIS
PROVINCIA DI UDINE

REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI

- Adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 55 del 21/12/2005

- ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO
- ART. 2 PIANO DELLE ALIENAZIONI
- ART. 3 CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE
- ART. 4 VALUTAZIONE PRELIMINARE E PERIZIA DI STIMA DETTAGLIATA
- ART. 5 MODALITA' DI ALIENAZIONE
- ART. 6 TRATTATIVA PRIVATA
- ART. 7 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA
- ART. 8 PAGAMENTO RATEIZZATO
- ART. 9 ASTA PUBBLICA
- ART. 10 PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO D'ASTA
- ART. 11 AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO D'ASTA
- ART. 12 ESPLETAMENTO DELLA GARA
- ART. 13 ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO
- ART. 14 GARA DESERTA - EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE
RICORSO ALLA TRATTATIVA PRIVATA

ART. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Nimis, in deroga alle disposizioni in materia contrattuale contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modifiche, e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché delle norme sulla contabilità generale degli enti locali. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

ART. 2
PIANO DELLE ALIENAZIONI

Il Comune di Nimis, con apposito atto consiliare deliberato contestualmente ai documenti programmatici annuali, approva il Piano delle alienazioni del patrimonio immobiliare che intende avviare nel corso dell'annualità di riferimento.

Possono venire alienati esclusivamente i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente.

Il Consiglio del Comune di Nimis può stabilire in momenti diversi di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorchè non compreso nel Piano delle alienazioni, inserendolo nello stesso.

Il Piano delle alienazioni può inoltre subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.

La competenza all'alienazione dei singoli beni rimane comunque esclusivamente in capo al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett 1) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

ART. 3
CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

I beni del Comune di Nimis vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ART. 4
VALUTAZIONE PRELIMINARE E PERIZIA DI STIMA DETTAGLIATA

All'atto della formazione del Piano delle alienazioni, e nei casi di variazione e/o inserimento successivo di beni, viene redatta da un tecnico dipendente del Comune di Nimis una stima di consistenza relativamente ad ogni singolo bene. Tale valutazione, effettuata in base al più probabile prezzo di mercato, tiene conto dei seguenti aspetti :

- a) ubicazione;
- b) consistenza;
- c) destinazione urbanistica;
- d) appetibilità commerciale.

Preliminarmente all'avvio della procedura di alienazione del singolo bene, potrà essere redatta se ritenuta dal Consiglio Comunale necessaria, una perizia di stima dettagliata che deve contenere:

- a) una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione dell'immobile;
 - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - d) il valore di stima, il quale costituirà la base per le successive operazioni di alienazione. A tale prezzo di vendita saranno aggiunte, a carico dell'acquirente, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, accatastamento, costo della perizia di stima, ecc.).
- La perizia di stima deve essere giurata.

ART. 5 MODALITA' DI ALIENAZIONE

I beni verranno alienati, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1) del D.Lgs. n. 267/2000, previa deliberazione del Consiglio del Comune di Nimis.

La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità.

All'alienazione si procede mediante:

- a) trattativa privata;
- b) asta pubblica.

ART. 6 TRATTATIVA PRIVATA

L'alienazione mediante trattativa privata diretta anche con un solo soggetto potrà avvenire nei seguenti casi:

- a) se il valore del bene è inferiore a euro 50.000,00.=.

In tal caso dovrà comunque procedersi alla pubblicazione di un avviso di vendita a trattativa privata;

- b) se il bene, pur di valore superiore, presenta caratteristiche le quali indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto.

A titolo meramente esemplificativo si indicano i seguenti casi:

- 1) unico proprietario di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'Amministrazione;
- 2) titolare di contratto di locazione o di concessione ovvero di diritto di superficie o di qualsivoglia diritto reale di godimento, il quale sia interessato all'acquisto del bene medesimo, e/o immobili adiacenti eventuale le medesime caratteristiche o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- 3) alienazione a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province, dei Comuni e degli altri Enti pubblici in genere;
- 4) permuta;
- 5) qualora su un'area di proprietà dell'Amministrazione sia stata formulata domanda di acquisto da parte di soggetti privati al fine di attuare specifici progetti tesi al recupero funzionale e/o ambientale di località esistenti, le quali non siano in contrasto con le finalità istituzionali dell'Ente, o che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale;
- 6) relitti stradali.

Il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo non inferiore al valore della stima di cui all'art. 4.

ART. 7
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Salvo i casi in cui gli elementi indicati di seguito nei punti a), b) e c) siano stati già determinati unilateralmente dal Comune di Nimis, i soggetti interessati all'acquisizione dei beni dovranno presentare una proposta irrevocabile d'acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- a) il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
- b) le modalità di pagamento;
- c) le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- d) dichiarazione di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta, anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica, e di accettazione di tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune di Nimis da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- e) dichiarazione di assunzione a proprio esclusivo carico di ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui al punto d).

ART. 8
PAGAMENTO RATEIZZATO

Qualora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano, nell'ipotesi di trattativa privata potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di 36 mensilità, salve ulteriori eventuali deroghe determinate con proprio atto deliberativo motivato della Giunta Comunale.

La Giunta del Comune di Nimis, con propria deliberazione motivata, potrà prevedere la rateizzazione del pagamento anche nel caso di alienazione mediante asta pubblica, fino ad un massimo di 12 mensilità. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo verrà, in tal caso, data esplicita informativa nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, termini e modalità di pagamento.

ART. 9
ASTA PUBBLICA

L'asta pubblica dovrà avvenire per i beni immobili i quali, in base alla valutazione preliminare operata ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento, abbiano un valore superiore a euro 50.000,00.=, e qualora non sia esperibile la trattativa privata.

La procedura prevede le seguenti fasi:

- a) approvazione da parte del Dirigente/Responsabile di servizio competente della perizia di stima dettagliata, del capitolato d'onori e dell'avviso d'asta;
- b) pubblicazione dell'avviso d'asta secondo le modalità descritte nel successivo art. 11;
- c) espletamento della gara secondo le modalità descritte nel successivo art. 12;
- d) aggiudicazione.

ART. 10
PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO D'ASTA

Nell'avviso d'asta devono essere indicati:

- a) il bene posto in vendita, sua descrizione e provenienza;
- b) il prezzo estimativo posto a base d'asta, così come determinato nella perizia di stima dettagliata di cui all'art. 4;
- c) gli eventuali vincoli e servitù;
- d) l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo di espletamento della gara e la composizione della relativa Commissione di gara;

- e) l'Ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazioni sull'immobile posto in vendita, nonché i documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
- f) l'indicazione che il deposito cauzionale che l'offerente è tenuto a versare alla Tesoreria dell'Ente deve essere pari al 10% del prezzo estimativo posto a base d'asta.

ART. 11
AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO D'ASTA

L'avviso d'asta viene affisso per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune nonché all'albo pretorio dei Comuni facenti parte della Comunità Montana.

Viene inoltre pubblicato su almeno un giornale a diffusione locale.

ART. 12
ESPLETAMENTO DELLA GARA

Chiunque abbia interesse all'acquisizione dell'immobile descritto nell'avviso d'asta può presentare al Comune di Nimis una proposta irrevocabile d'acquisto nella quale dovrà dichiarare:

- 1) il prezzo, in cifre e lettere, che si intende offrire per l'acquisto. Tale prezzo dovrà essere con offerta minima in aumento rispetto a quello indicato nell'avviso d'asta. Qualora non vi sia corrispondenza tra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere si intenderà valida l'indicazione relativa all'importo più favorevole per l'Amministrazione;
- 2) le modalità di pagamento;
- 3) le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- 4) di approvare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 C.C., le seguenti condizioni:
 - a) l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Nimis, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - b) gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, senza possibilità di rilanci;
 - c) l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi motivo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Nimis, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile di approvare la vendita;
 - d) non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non stipuli il contratto definitivo di compravendita o eventuale preliminare, secondo i termini, nella sede e con le modalità indicate dall'Amministrazione;
 - e) tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso; quella esterna, oltre all'indirizzo del Comune di Nimis, la dicitura: "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".

L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Segreteria - Servizio Protocollo del Comune di Nimis, Piazza XXIX Settembre n. 13, a mezzo raccomandata A.R. oppure consegnata a mano entro e non oltre la data e l'ora riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo posto a base d'asta, intestato alla Tesoreria del Comune di Nimis, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che

verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara.

L'apertura delle buste avverrà entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, e sarà effettuata da apposita Commissione di gara costituita nel modo seguente: il Dirigente responsabile della procedura di gara, in qualità di presidente della Commissione stessa; due dipendenti di qualifica D) dallo stesso nominati, uno dei quali scelto tra i Responsabili di servizio dell'Area Organizzazione e gestione risorse dell'Ente. Altri due dipendenti dell'Ente svolgeranno, nelle procedura di gara, la funzione di testi. Il verbale di gara, redatto da uno dei membri effettivi della Commissione, sarà controfirmato da tutti i componenti la Commissione e dai due testimoni.

La gara è pubblica.

Il Comune di Nimis comunicherà a mezzo raccomandata A.R., se non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara mentre agli altri partecipanti verrà data notizia dell'aggiudicazione.

L'aggiudicatario avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto e, con separato versamento, delle altre spese poste a suo carico ai sensi del presente Regolamento.

L'atto notarile sarà redatto entro 45 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione.

ART. 13

ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima Commissione di gara, con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.

Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore al 5% dell'importo posto a base d'asta.

Sarà quindi predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitata a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore al 10%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura competitiva.

La seconda seduta della gara con procedura competitiva verrà effettuata dalla Commissione dando agli invitati la possibilità di effettuare rilanci.

ART. 14

GARA DESERTA - EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE RICORSO ALLA TRATTATIVA PRIVATA

Nella eventualità che la gara vada deserta, è data facoltà all'Amministrazione di effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta, e sarà definito dal tecnico che ha redatto la perizia dettagliata. Il prezzo a base d'asta della seconda gara non potrà comunque essere inferiore al 50% del prezzo a base della prima gara, ovvero del valore della perizia dettagliata.

Esperiti infruttuosamente due tentativi di gara pubblica, ed entrambi andati deserti, è facoltà dell'Amministrazione il ricorso alla trattativa privata, che non potrà concludersi ad un prezzo che sia inferiore al 50% del prezzo base della prima gara, ovvero del valore della perizia dettagliata.