
Comune di Carrega Ligure

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI
BENI IMMOBILI COMUNALI E DEI DIRITTI
REALI COSTITUITI**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°30 del 22 dicembre 2017.

ART. 1 PRINCIPI GENERALI

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare e dei diritti reali immobiliari appartenenti al Comune di Carrega Ligure ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n. 127 e ss.mm.ii., anche in deroga alle norme della Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e ss.mm.ii., al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454 e ss.mm.ii.

2. Le presenti disposizioni assicurano i criteri di trasparenza e consone forme di pubblicità commisurate alla peculiarità e importanza dei beni da alienare.

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE

Sono alienabili: a) i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Unione Montana ; b) i beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dell'Unione Montana per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio; c) i beni immobili appartenenti al demanio dell'Unione Montana per i quali sia intervenuto il provvedimento di sdemanializzazione; d) i diritti reali costituiti sugli immobili di cui ai commi a), b) e c) del presente articolo; e) i diritti edificatori definiti ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss.mm.ii. e dagli strumenti urbanistici comunali.

2. I beni individuati al comma 1 possono essere ceduti in tutto o in parte anche secondo modalità disgiunte.

3. Le presenti disposizioni non si applicano all'alienazione d'immobili o di diritti reali disciplinati da specifiche leggi.

ART. 3 CONDIZIONI GENERALI PER L'ALIENAZIONE DEI BENI

1. L'alienazione è soggetta alle seguenti condizioni: a) i beni del Comune di Carrega Ligure vengono alienati a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione; b) qualunque responsabilità del Comune di Carrega Ligure è limitata ai casi dell'evizione che privi l'Acquirente in tutto o in parte del bene acquistato; c) l'Acquirente si intende obbligato per effetto della sola aggiudicazione provvisoria mentre gli obblighi del Comune di Carrega Ligure sono subordinati alla esecutività dell'atto di approvazione del verbale di gara e di aggiudicazione definitiva; d) l'Acquirente, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi del Comune di Carrega Ligure rispetto al bene, ivi compresi i compensi dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati al bene dal conduttore, e deve mantenere i contratti di locazione in corso all'epoca della vendita, qualora non fossero rescindibili a volontà del locatore; e) l'Acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara o della trattativa non oltre il termine stabilito per la stipulazione del contratto, fatta salva la facoltà del pagamento rateale da prevedersi nel bando di gara con determinazione dei conseguenti oneri aggiuntivi; f) fino al completo pagamento del prezzo, e degli eventuali interessi relativi, resta ferma l'ipoteca legale che compete al Comune di Carrega Ligure sui beni in virtù dell'art. 2817 Codice Civile; g) tutti i contratti di compra-vendita, aventi per oggetto l'alienazione dei beni del presente Regolamento, sono da concludersi in forma pubblica o mediante scrittura privata nelle modalità previste dalla legge; h) sono a carico dell'Acquirente tutte le spese ed i diritti per la stipula dei contratti di cui al punto g); i) sono a carico dell'Acquirente tutte le spese relative alla perizia di determinazione del valore e alle eventuali spese per adempimenti catastali e/o fiscali necessarie alla alienazione del bene.

2. Con il provvedimento che indice la gara o la trattativa privata, possono essere introdotte eventuali ulteriori condizioni contrattuali utili al migliore perseguimento degli interessi del Comune di Carrega Ligure -

ART. 4 COMPETENZE IN MERITO AGLI ATTI DI ALIENAZIONE

1. I beni oggetto di alienazione sono individuati, singolarmente o mediante piani di alienazione, con deliberazione di Consiglio del Comune di Carrega Ligure

2. La deliberazione di Consiglio del Comune di Carrega Ligure dovrà indicare per ogni bene i dati catastali e il valore di stima.

3. Le procedure d'indizione della gara, l'aggiudicazione definitiva e la sottoscrizione dell'atto di cessione dei beni individuati, sono adottate mediante atto dal Responsabile del Settore cui è attribuita la gestione del bene medesimo.

4. Al Responsabile del Settore individuato al precedente comma 3 è attribuita anche la funzione di responsabile del procedimento ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e ss.mm.ii., salva la possibilità di diverso assegnamento previsto dalla Legge.

ART. 5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI ALIENAZIONE DEI BENI

1. Il valore dei beni da alienare è determinato mediante perizia estimativa con riferimento alla metodologia più coerente alla natura del bene da valutare.

2. La perizia estimativa redatta dal competente ufficio comunale o da un professionista esterno, scelto in conformità con la disciplina vigente in materia di conferimento degli incarichi. In tal caso la perizia di stima dovrà essere resa in forma giurata.

3. I professionisti, eventualmente incaricati di determinare il valore di alienazione, non possono partecipare neppure attraverso loro collegate e/o partecipate alla gara di acquisto degli immobili medesimi, pena l'esclusione.

4. Il valore individuato mediante stima costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste o nelle trattative private.

ART. 6 PROCEDURE DI ALIENAZIONE

1. L'alienazione si realizza mediante le seguenti procedure di gara: a) asta pubblica; b) trattativa privata.

ART. 7 ASTA PUBBLICA

1. L'aggiudicazione per asta pubblica si svolge con il sistema delle offerte segrete in massimo rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta, con aggiudicazione anche alla presenza di una sola offerta valida.

2. Non sono ammissibili offerte in ribasso.

3. Il termine ultimo di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara, non può essere inferiore a quindici giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione del bando stesso.

4. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata nei modi e complete di tutta la documentazione indicate nel bando di gara. Sulla busta dovrà essere indicato il nome del concorrente e l'oggetto dell'asta.

5. Tutte le offerte dovranno essere redatte in modo leggibile e in lingua italiana.

6. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e in lettere. In caso di discordanza sarà ritenuta valida l'offerta espressa in lettere.

ART. 8 TRATTATIVA PRIVATA

1. È facoltà ricorrere alla trattativa privata, anche con un solo soggetto, indipendentemente dal valore del bene nei seguenti casi: a) asta pubblica deserta, purché non siano variati il prezzo e le condizioni indicate nel bando originale; b) alienazione in favore di enti pubblici; c) alienazione in favore di soggetti privati che assicurino l'utilizzo del bene per conseguire finalità di pubblico interesse o per attività a carattere sociale; d) cessione o permuta di beni inseriti nell'ambito di piani urbanistici attuativi comunque denominati; e) nei casi ammessi e disciplinati dalla vigente normativa in materia di contratti e lavori pubblici.

2. È altresì facoltà ricorrere alla trattativa privata, anche con un solo soggetto, qualora il valore del bene non superi € 100.000,00, nei seguenti casi: a) alienazione a favore di soggetti titolari di diritti reali sul bene medesimo; b) alienazione di beni i quali, per oggettive e dimostrate ragioni morfologiche, rivestono un esclusivo interesse per uno o più soggetti preventivamente determinati; c) alienazione a favore di intestatari di contratti di locazione in corso ovvero di contratti scaduti e non ancora rinnovati, purché si trovino nella detenzione dell'immobile e in regola al pagamento dei relativi canoni, se dovuti, alla data di presentazione dell'offerta.

3. La scelta di ricorrere alla trattativa privata dovrà essere congruamente motivata nell'atto che dispone l'indizione della gara.

4. Nella trattativa privata il Responsabile del Procedimento invita i soggetti, individuati nell'atto d'indizione della gara, a presentare l'offerta, indicando nella lettera d'invito il prezzo a base d'asta e le modalità di partecipazione alla gara.

5. Tutte le offerte dovranno essere redatte in modo leggibile e in lingua italiana.

6. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e in lettere. In caso di discordanza sarà ritenuta valida l'offerta espressa in lettere.

ART. 9 COMMISSIONE DI GARA E SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. Le operazioni di gara sono presiedute dal Responsabile del Settore competente all'alienazione del bene o dal Segretario Comunale, coadiuvato dal dipendente comunale. A quest'ultimo, a scelta del Presidente, è affidata la redazione del verbale di gara.

2. L'apertura delle offerte è effettuata in seduta pubblica; luogo, giorno e ora dovranno essere indicati nel bando di gara o nella lettera d'invito.

3. Dello svolgimento delle operazioni di gara è redatto e sottoscritto, dai membri della commissione, un verbale riportante: a) l'oggetto della gara; b) i nominativi dei componenti la commissione; c) i nominativi dei soggetti intervenuti alla gara; d) il numero delle offerte pervenute; e) il prezzo sulla base del quale è aperta la gara; f) l'elenco delle offerte presentate; g) l'elenco delle offerte ammissibili; h) l'elenco delle offerte non ammissibili, con relativa motivazione; i) la migliore offerta; j) le eventuali offerte migliorative ai sensi del comma successivo.

4. In caso di offerte pari, si richiederà formalmente ai soggetti che hanno presentato le offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi proponga di migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte.

5. Il verbale di gara non tiene luogo e non ha gli effetti del contratto di compravendita. Il passaggio di proprietà, mediante la sottoscrizione del relativo atto, è subordinato alla definitiva aggiudicazione da parte del Responsabile del Settore competente.

ART. 10 CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA

1. Costituiscono motivo all'esclusione dalla gara:

a) le offerte presentate per persone da nominare e presentate da soggetti che si trovino in stato di fallimento, che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali, si trovino in stato di interdizione giudiziale e legale fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

b) le offerte espresse in modo condizionato e/o assoggettate a termini iniziali o finali di efficacia e validità;

c) le offerte presentate in modalità non conformi a quanto prescritto nel bando di gara;

d) le offerte viziata da dichiarazioni e/o autocertificazioni false e mendaci.

2. La verifica dei requisiti soggettivi dichiarati in sede di offerta, è condotta d'ufficio preventivamente all'aggiudicazione definitiva.

ART. 11 PRELAZIONE

1. Il diritto di prelazione può essere concesso, oltre ai casi previsti dalla legge, anche a intestatari di contratti di locazione per immobili a destinazione abitativa, indipendentemente dal loro valore, purché in regola con il pagamento dei relativi canoni, se dovuti, alla data di presentazione dell'offerta.

2. Il Responsabile del procedimento comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata con avviso di ritorno, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

3. L'esercizio del diritto da parte del beneficiario deve avvenire per mezzo di raccomandata con avviso di ritorno, oppure tramite PEC all'indirizzo del Comune di Carrega Ligure, entro trenta giorni successivi al ricevimento della documentazione. Oltre tale termine la facoltà di prelazione s'intende non esercitata.

4. Sono fatti salvi i diritti di prelazione e le modalità di esercizio disciplinate da specifiche normative.

5. La presenza del diritto di prelazione gravante sul bene da alienare è esplicitamente indicata nel bando di gara.

ART. 12 GARANZIE

1. Il Comune di Carrega Ligure assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno d'iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. Alla all'aggiudicazione può essere richiesta da parte del Responsabile del Servizio la costituzione di una cauzione pari al dieci per cento del prezzo posto a base d'asta. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione dell'atto di alienazione per fatto del soggetto aggiudicatario.

3. La cauzione, se richiesta, deve essere costituita mediante deposito tramite bonifico su Conto Corrente postale o bancario intestato al Comune di Carrega Ligure.

ART. 13 STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRA-VENDITA

1. La stipulazione del contratto di compra-vendita è subordinato alla piena efficacia dell'atto di approvazione definitiva del verbale di gara, predisposto dal Responsabile del competente Settore ed alla eventuale richiesta e costituzione del deposito cauzionale come indicato nell'Articolo 12.

2. Il termine ultimo per la sottoscrizione del contratto di compra-vendita, nelle forme e modalità stabilite dalla normativa vigente, è fissato entro i tre mesi dalla data di comunicazione al soggetto aggiudicatario di avvenuta aggiudicazione definitiva.

3. Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo o prodotti economico-finanziari equivalenti e questi non siano stati ancora erogati per cause non imputabili al soggetto stesso.

4. Trascorsi infruttuosamente i termini di cui sopra, il soggetto aggiudicatario sarà da considerarsi rinunciatario, ed il Comune di Carrega Ligure incamererà le garanzie prestate se la mancata stipulazione è da attribuirsi per fatti imputabili al soggetto aggiudicatario.

5. Il contratto di compra-vendita è rogato da notaio scelto dal soggetto aggiudicatario, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario Comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c) del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali (approvato con D.LGS. del 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.). In questo ultimo caso l'acquirente è tenuto a versare alla Tesoreria del Comune di Carrega Ligure, gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti previsti dalla normativa vigente, prima della stipula del contratto.

ART. 14 PUBBLICITÀ DEGLI ATTI DI GARA

1. Nelle aste pubbliche è data pubblicità del bando di gara mediante la sua pubblicazione sino al termine della presentazione delle offerte: a) all'Albo Pretorio del Comune di Carrega Ligure b) qualsiasi altro mezzo individuato dal Responsabile del Servizio -

2. Degli esiti delle procedure di alienazione, sia aste pubbliche sia trattative private, è data pubblicità mediante la pubblicazione, per estratto, per un periodo minimo di quindici giorni naturali consecutivi nelle forme previste al comma 1.

ART. 15 NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento, si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli Enti Pubblici.

ART. 16 ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della relativa deliberazione di approvazione.