



Comune di Bagni di Lucca
Provincia di Lucca

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA
DELLA VENDITA DI IMMOBILI DI
PROPRIETÀ COMUNALE AI SENSI
DELL'ART 12 DELLA LEGGE 127/199**

- ❖ Approvato con delibera Consiglio Comunale n. 30 del 04/05/2000
Pubblicato all'Albo Pretorio dal 12/06/2000 al 26/06/2000
Prot. n. 14940/2000
- ❖ Modificato con delibera Consiglio Comunale n. 25 del 19/07/2010
Pubblicato all'Albo Pretorio dal 24 /08/2010 al 08/09/2010
Prot. n.13998 /2010

INDICE

Art.1	Programmazione alienazioni
Art.2	Valutazioni
Art.3	Indizione
Art.4	Forme di gara
Art.5	Pubblicità
Art.6	Bando
Art.7	Asta pubblica
Art.8	Urgenza
Art.9	Svolgimento delle gare
Art.10	Offerte
Art.11	Commissione
Art.12	Verbale
Art.13	Aggiudicazione
Art.14	Trattativa privata
Art.15	Trattativa privata diretta
Art.16	Contratto
Art.17	Garanzie
Art.18	Prezzo
Art.19	Pubblicità degli esiti

Art. 1

Programmazione alienazioni

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. Le gare relative vengono di norma esperite nell'arco dei successivi 12 mesi.
2. La predetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1) del D. Lgs. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, se ciascuno dei beni da alienare viene accompagnato da apposita stima.

Art. 2

Valutazioni

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, da tecnici comunali, mediante perizia di stima. Per la stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
3. In sede di programmazione annuale, per i beni immobili da vendere può essere indicato il valore che risulta dall'inventario, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi del precedente comma.
4. In tal caso, ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. 1), del D. Lgs. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. Il bene sarà venduto sulla base di una stima redatta in base al più probabile valore di mercato.
5. Il Consiglio Comunale può modificare le proprie precedenti decisioni in ordine alla vendita con le stesse forme con cui ha preso la decisione precedente; qualora ciò fosse accaduto in base alla previsione di cui all'art. 1, comma 2, dovrà essere effettuata, se necessario, una variazione di bilancio.

Art. 3

Indizione

1. I contratti che hanno per oggetto atti di alienazione di beni immobili sono preceduti da apposito provvedimento a contrattare adottato dal competente organo contenente tutti gli elementi previsti dal art. 192 del D. Lgs. 267/2000 e che individua il bene, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni.
2. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera di invito, contenente tutti gli elementi dell'avviso.

Art. 4

Forme di gara

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
 - a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo di stima dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
 - b) trattativa privata, previa gara ufficiosa, nei seguenti casi:
 - quando l'immobile da vendere ha un valore di stima inferiore a 77.468,53;
 - asta pubblica andata deserta, quando sia stato esperito un secondo incanto con un ribasso del 10%. Il secondo incanto può non essere effettuato se entro un mese dall'esperimento dell'incanto viene effettuata una offerta il cui valore si collochi tra il valore di stima e quello per cui sarebbe effettuato il secondo incanto;
 - motivi di urgenza;
3. Si procede a trattativa privata senza gara ufficiosa nei seguenti casi:
 - a) qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
 - b) quando l'urgenza della vendita sia tale da non consentire l'esperimento della gara;

Nelle ipotesi di cui alle lettere a e b del comma 3 il bene non può essere venduto ad un prezzo inferiore di più del 10% del valore di stima.

Art. 5

Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97.
2. Le aste sono pubblicate:
 - a) per beni di valore stimato non superiore a € 77.468,53 mediante affissione all'Albo Pretorio nei luoghi pubblici e nei Comuni limitrofi;
 - b) per beni di valore superiore a € 77.468,53 e fino € 258.228,45 secondo le modalità indicate sub a) nonché mediante pubblicazione sul BURT;
 - c) per beni di valore superiore a € 258.228,45 e fino a € 516.456,90 secondo le modalità indicate sub a) e b), nonché mediante inserzione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione;
 - d) per beni di valore superiore a € 516.456,90 secondo le modalità sub a), b) e c) nonché mediante inserzione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Art. 6 **Bando**

1. Il bando di gara deve contenere, come requisiti essenziali, i seguenti elementi:
 - la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
 - il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara;
 - il luogo e l'ufficio presso il quale si effettuerà la gara;
 - il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
 - l'ammontare e la tipologia della cauzione;
 - l'indicazione che si procederà ad aggiudicazione, anche in presenza di una sola offerta, il cui importo sia almeno pari al prezzo posto a base della gara;
 - eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione patrimoniale dell'offerente;
 - le modalità di presentazione dell'offerta;
 - l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - l'indicazione delle cause che comportino l'esclusione dalla gara;
 - la precisazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
 - l'indicazione espressa che l'offerente non deve trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale nonché di altre disposizioni vigenti;
 - l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni l'offerente non è stato sottoposto a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Art. 7 **Asta pubblica**

1. L'asta non può svolgersi prima del 15° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo del Comune, o presso altro ufficio stabilito dal bando, ovvero essere inviate per posta con raccomandata con ricevuta di ritorno (o altre analoghe forme), entro le ore 12 del giorno fissato dal bando.
3. In ogni caso le offerte debbono pervenire entro il giorno precedente a quello fissato per la gara.

Art. 8 **Urgenza**

1. In caso di urgenza tutti i termini previsti dal presente Regolamento possono essere abbreviati fino alla metà.
2. Le ragioni dell'urgenza debbono essere indicate nel provvedimento di indizione della gara.

Art. 9 **Svolgimento delle gare**

1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune indicati nel bando alla presenza della commissione di gara.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

Art. 10 **Offerte**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del responsabile del settore.

2. L'offerta presentata è vincolante per un periodo di 90 giorni dalla data di svolgimento della gara. Entro tale termine deve essere effettuata l'aggiudicazione.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere.

Art. 11

Commissione

1. La commissione di gara è composta dal responsabile del settore, con funzioni di presidente, e da altri due membri nominati dalla Giunta.
2. Il segretario verbalizzante è scelto e nominato dal Presidente della commissione.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti. In caso di assenza o impedimento i membri possono delegare altro dipendente esperto in materia.

Art. 12

Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto dal segretario verbalizzante apposito verbale, sotto la direzione del Presidente della commissione.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti della commissione; il numero delle offerte presentate, le offerte escluse con i motivi dell'esclusione, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta, l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art.13

Aggiudicazione

1. Il responsabile del settore, con propria determinazione, aggiudica definitivamente il bene ed indica il termine, decorrente dalla comunicazione di cui appresso, assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto, dello schema d'atto, della nomina del notaio di fiducia e per la presentazione, ove necessaria, dell'aggiornamento catastale del bene.
2. Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data notizia entro e non oltre 15 giorni dalla esecutività della relativa determinazione.

Art. 14

Trattativa privata

1. Il responsabile del settore se ricorrono le condizioni previste dall'art 4, comma 2, lett. b), pubblica, per estratto mediante manifesti murari ed integralmente con l'affissione all'Albo Pretorio, un avviso pubblico che manifesti la volontà di vendere il bene ed il termine per la ricezione delle domande di invito a partecipare alla gara ufficiosa.

2. Il responsabile del settore stabilisce, con propria determinazione, quali soggetti ammettere, ai sensi del presente Regolamento e dell'avviso, entro quindici giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.
3. Entro dieci giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi vengono inviate le lettere di invito a presentare offerta.
4. La lettera stabilisce il termine entro il quale l'offerta deve effettivamente pervenire al Comune.
5. Il bene viene aggiudicato, con determinazione del responsabile del settore, a chi ha presentato l'offerta più vantaggiosa.
6. La stipulazione del contratto segue le regole di cui al successivo art. 18.

Art. 15 Trattativa privata diretta

1. Nei casi previsti dall'art. 4, comma 3, la trattativa si svolge direttamente con l'unico soggetto interessato.
2. L'offerta presentata è immediatamente impegnativa per il proponente, mentre per l'Amministrazione lo diviene con l'approvazione della relativa determinazione del responsabile del settore.
3. La stipulazione del contratto segue le regole di cui al successivo art. 18.

Art. 16 Contratto

1. La vendita viene definitivamente conclusa con la stipulazione di apposito contratto di compravendita, con le forme e le modalità previste dal Codice Civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dall'acquirente, che deve sostenere le spese contrattuali ed erariali.
3. La sistemazione catastale del bene è a carico dell'acquirente.
4. Il responsabile del procedimento comunica all'aggiudicatario i termini per la presentazione dei documenti, dell'accampionamento, per la nomina del notaio e l'invio dello schema di contratto che deve essere approvato con determinazione del responsabile settore. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'Amministrazione introiterà la cauzione.
5. Una volta che l'inadempimento sia dichiarato dal responsabile del settore, il responsabile del procedimento chiederà immediatamente al secondo miglior offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.
6. In tale ultimo caso, il responsabile del settore, con propria determinazione, procederà alla nuova aggiudicazione.
7. Successivamente si procederà alla stipulazione del contratto come previsto in precedenza.

Art. 17 Garanzie

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei beni venduti o dei diritti reali costituiti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o diritti gravanti sul bene.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 18
Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risulta dall'esito della gara o della trattativa privata diretta, non oltre il momento della stipulazione del contratto.
2. Eventuali dilazioni di pagamento del prezzo di vendita potranno essere previste in sede di bando, compatibilmente con le esigenze del bilancio approvato.
3. In tale ultimo caso la rateazione, non superiore a quattro rate annuali, sarà soggetta alla corresponsione di interessi legali . La rateazione dovrà essere garantita con adeguata fideiussione.

Art. 19
Pubblicità degli esiti

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio, indicando il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.