

COMUNE DI SELVA DI CADORE

Provincia di Belluno

REGOLAMENTO GENERALE PER L'ATTIVITA' CONTRATTUALE

PREMESSE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, legge n. 127/97, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge n. 783/1908 e successive modificazioni nonché al Regolamento approvato con R.D. n. 454/1909.-----

ACQUISTO, ALIENAZIONE E LOCAZIONE

Art. 2 - Beni da alienare

1. I beni da alienare e il loro rispettivo valore sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale, sulla base di una stima di massima effettuata dal personale del settore competente.

Art. 3 - Beni vincolati

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

Art. 4 - Acquisto e alienazione di beni immobili

1. Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità del Comune, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salva diversa e motivata delibera che potrà essere assunta dalla Giunta qualora la sussistenza di vincoli emerga successivamente alla deliberazione di acquisto. -----
2. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal Responsabile del Settore.-----

3. Quando si procede alla vendita di bene immobile il cui valore catastale sia pari o superiore alla somma determinata biennialmente dal Servizio Immobiliare, il prezzo di stima viene stabilito dalla perizia.
4. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo e prima della predisposizione del bando, con apposita perizia estimativa redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
5. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale/regionale/locale (ciò anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare).
6. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta al netto dell'IVA, se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
7. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).

Art. 5 - Acquisto di immobili, modalità di scelta del contraente

1. All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta l'espletamento di una procedura di gara.

Art. 6 - Beni immobili alienabili

1. Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio.

2. Per i beni demaniali l'eventuale alienazione deve essere preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.-----

Art. 7 - Modalità di alienazione degli immobili

1. La Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio l'elenco dei beni comunali per i quali si intendono avviare le procedure di alienazione.
2. All'alienazione dei beni comunali si provvede con determinazione dirigenziale previo espletamento delle procedure di cui agli articoli seguenti.

Art. 8 - Diritti di prelazione

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima.
2. Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
3. I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.
4. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, dalle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.
5. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario contenente la prova della presentazione della cauzione pari all'1% del prezzo e comunque non superiore a 2 milioni. La cauzione, qualora non sia versata in tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale.

Art. 9 - Fondi interclusi

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe. -----
2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, nei modi stabili dall'articolo precedente, ovvero, qualora il fondo sia libero, si procederà egualmente alla trattativa privata, individuando il contraente mediante avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune cui potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.
3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dalla perizia.

Art. 10 - Procedure di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante: a) asta pubblica, b) trattativa privata, c) trattativa privata diretta, in connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti

Art. 11 - Asta pubblica

1. Si procede alla vendita mediante asta pubblica degli immobili che risultino liberi da persone e cose, ovvero non siano classificabili come fondi interclusi, secondo le procedure di cui agli articoli seguenti.

Art. 12 - Avviso d'asta

- 1) L'avviso d'asta è pubblicato all'Albo Pretorio ed in Rete Civica almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara. -----
- 2) Possono essere previste altre adeguate forme di pubblicità sui quotidiani di interesse nazionale e locale, nonché in ogni altra forma ritenuta opportuna dalla Amministrazione Comunale.-----
- 3) L'avviso deve indicare:
 - a) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, il giorno e l'ora e le modalità di svolgimento della gara;-----
 - b) il bene oggetto d'asta;-----
 - c) il prezzo posto a base di gara;-----
 - d) i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;
 - e) gli uffici comunali presso i quali far pervenire l'offerta;-----
 - f) il responsabile del procedimento.-----

Art. 13 - Partecipazione alla gara

1. L'asta viene effettuata con il metodo delle offerte segrete al rialzo.
2. La offerta segreta, in plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura, redatta in carta legale, dovrà pervenire nei termini specificati nell'avviso di gara.

Art. 14 - Esperimento della gara

1. L'asta si terrà nel luogo nel giorno ed ora specificati nell'avviso d'asta e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi ed assistere alla apertura dei plichi contenenti le offerte segrete nonché alle operazioni di redazione del relativo verbale.
2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. Le offerte per essere valide debbono essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta indicato nel bando.-----
3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato la maggiore offerta, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.
4. L'aggiudicazione sarà sospensivamente condizionata al versamento alla Tesoreria comunale, entro 10 giorni dalla gara, di una cauzione pari all'1% del prezzo di aggiudicazione e comunque non superiore a 2 milioni. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario provvisorio trascorso il termine di cui sopra si può procedere ad aggiudicare il bene al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore.-----
5. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto.-----

Art. 15 - Trattativa privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previa gara ufficiosa, in conformità a quanto previsto dall'art. 14, comma 12 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superiori i 300 (trecento) milioni di lire.
2. la trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante: affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora interesse all'acquisto sia manifestazione limitato a soggetti residenti in zone specifiche.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile. La cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

Art. 16 - Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, sesto comma, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti e comunque per un valore di stima non superiore a L. 200.000.000 (duecentomilioni).
2. la trattativa privata diretta è, inoltre, ammessa anche con più soggetti nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del venti per cento.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Art. 17 - Stipulazione dell'atto

1. La stipulazione dell'atto deve avvenire entro 6 mesi dall'aggiudicazione definitiva. Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto stesso faranno capo all'aggiudicatario.
2. Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso di assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale.
3. Possono essere previste, dalla Giunta comunale, che le valuta di volta in volta, dilazioni di pagamento che comunque non devono superare le n. quattro rate. In tal caso il prezzo di aggiudicazione è maggiorato del tasso di interesse nella misura legale aumentata di un punto in percentuale.

Art. 18 - Proroga dei termini

1. Il termine di sei mesi, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà 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 indipendenti dalla volontà del soggetto. -----

Art. 19 – Revoca

1. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale la cauzione versata. -----
2. La cauzione può essere restituita in caso di impossibilità a sottoscrivere il contratto per cause non dipendenti dall'aggiudicatario che saranno di volta in volta valutate dalla Giunta comunale e comunque in misura non superiore all'80%.

Art. 20 - Ripetizione dell'asta

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta o di trattativa privata dia esito negativo, potrà ripetersi la procedura di vendita mediante asta pubblica con il ribasso di 1/5 sul prezzo inizialmente fissato.

Art. 21 - Agevolazioni del credito

1. Il Comune promuove d'intesa con Istituti di Credito agevolazioni sul credito nei confronti degli acquirenti del patrimonio comunale. -----

Art. 22 - Locazione da terzi di immobili non abitativi

1. Si possono acquisire in locazione immobili necessari alle finalità del Comune tramite trattativa privata preceduta ove possibile, da gara ufficiosa. Si potrà prescindere dalla gara ufficiosa, considerata la specificità dell'oggetto del contratto, in corrispondenza delle finalità da perseguire. -----
2. Il canone del bene da locare deve essere valutato nella sua congruità dalla Commissione Valutazioni Immobiliari della Direzione Patrimonio di cui all'art. 54 comma 2.

Art. 23 - Locazioni immobili non abitativi – scelta del conduttore

1. La locazione di immobili del patrimonio disponibile del Comune ha luogo tramite procedura negoziata, previa gara ufficiosa.
2. Alla scadenza del contratto di locazione è espressamente escluso il rinnovo tacito. Il contratto sarà rinegoziato con il conduttore purché questi risulti essere in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori ed accetti le nuove condizioni determinate dall'Amministrazione Comunale.

3. La locazione di immobili ad associazioni senza fini di lucro a carattere socio-culturale, assistenziale, sportivo è disciplinata da apposito Regolamento.
4. Si ricorre alla trattativa privata senza esperimento di gara ufficiosa, per la locazione di immobili utilizzati come ripostigli, magazzini, autorimesse private, qualora il valore del canone annuo non superi la cifra stabilita biennialmente dal Servizio Immobiliare della Direzione Patrimonio.