

Reg. Delib. N. 33
Prot. N.
Seduta del 07/07/2010



COMUNE DI MAROSTICA
Provincia di Vicenza

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Originale

OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE.

L'anno duemiladieci, addì sette del mese di luglio alle ore 20.30, nella Sala Consiliare del Castello Inferiore, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, il Consiglio Comunale si è riunito sotto la presidenza del geom. Emanuel Cortese in qualità di Presidente del Consiglio.

N.	Cognome e Nome	P	A
1	SCETTRO rag. Gianni	SI	
2	BERTAZZO prof. Alcide	SI	
3	BUCCO geom. Simone	SI	
4	COSTA arch. Mariateresa	SI	
5	MINUZZO ing. Matteo	SI	
6	OLIVIERO S.Ten. cav. Giuseppe	SI	
7	CUMAN prof.ssa Maria Angela	SI	
8	CORTESE geom. Emanuel	SI	
9	RUBBO geom. Alessandro	SI	
10	TASCA Luca	SI	
11	BONAN rag. Riccardo	SI	

N.	Cognome e Nome	P	A
12	DALLA VALLE Giovanni	SI	
13	MORESCO dott. Ivan	SI	
14	VIVIAN Matteo	SI	
15	BERTACCO dott. Lorenzo		SI
16	MAROSO Nereo	SI	
17	ZAMPESE dr. Pierantonio	SI	
18	DINALE arch. Duccio	SI	
19	BASSETTO ins. Daniela	SI	
20	ZANFORLIN dr. Valerio	SI	
21	MARCHIORATO arch. Giuseppe Loris	SI	

TOTALE

20	1
----	---

Partecipa Il Segretario Generale Francesca Lora

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE.

Relazione il Sindaco Gianni Scetto.

Escono i consiglieri Bassetto, Zanforlin e Minuzzo (presenti n. 17).
Rientra Bassetto (presenti n. 18).

Richiamato l'art. 12 comma 2 della legge 127/1997 che dispone che i Comuni e le Province possono procedere alle alienazioni del patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico – contabile; a tal fine siano assicurati criteri di trasparenza ed adeguate forme per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'Ente;

Visto l'art. 58 del decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008 rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali";

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 08/11/2007 con la quale è stato approvato il regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale;

Convenuto di apportare alcune modifiche al Regolamento suddetto al fine di migliorare e razionalizzare le procedure, tenuto conto dell'esperienza maturata nella gestione del regolamento medesimo;

Viste le proposta di modifica al Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, **allegato sub A** al presente provvedimento (dove le parti soppresse risultano barrate e le parti aggiunte risultano in grassetto) e ritenute meritevoli di approvazione;

Dato atto che nello stesso sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto in conformità alla legge e che, nel contempo, si attua una semplificazione della procedura amministrativa al fine di garantire l'efficienza ed efficacia dell'azione;

Considerato che le proposte di modifica al Regolamento in oggetto sono state esaminate dalla commissione consiliare Bilancio, Regolamenti e Statuto nella seduta del 28/06/2010;

Rientrano i consiglieri Zanforlin e Moresco (presenti n. 20)

Il **Presidente** terminata la relazione dichiara aperta la discussione, alla quale partecipano i seguenti componenti consiliari, i cui interventi vengono così sommariamente sintetizzati, dando atto che gli interventi integrali sono registrati su nastro magnetico, conservato in atti:

Dinale: è d'accordo sulla proposta. Chiede però di cambiare un passaggio se possibile. Va bene che le perizie le facciano i tecnici comunali ma è importante che siano messi in grado di farlo, assicurando la necessaria formazione. Non è semplice fare perizie: il valore di mercato è altalenante, ora è meglio vendere, non svendere. Il cambiamento riguarda l'art. 7 comma 2 lettera c6 nel quale propone la "e" al posto della "o". Questo perché ritiene che i passaggi dovrebbero essere: l'asta pubblica deserta, una trattativa privata previa gara ufficiosa con più soggetti e infine la trattativa con un unico soggetto. I tempi si dilungano ma è fondamentale per la trasparenza. Infatti l'esperienza insegna che l'asta pubblica viene fatta andare deserta al fine di avere migliori opportunità nella trattativa diretta. Quindi il passaggio della trattativa tra più soggetti è utile. Infine chiede se i tecnici comunali avranno un incentivo per queste perizie.

Il Presidente sospende i lavori per approfondire meglio il contenuto dell'emendamento proposto.

Alla ripresa, previo parere favorevole espresso seduta stante dal Segretario, si procede a votare l'emendamento proposto dal consigliere Dinale all'art. 7 comma 2 lettera c6 del regolamento e così concordato:

<<qualora l'asta pubblica e la trattativa privata previa gara ufficiosa, con il medesimo prezzo a base d'asta, siano andate deserte>>.

La modifica dell'art. art. 7 comma 2 lettera c6 comporta conseguentemente anche la modifica dell'art. 15 comma 1 che viene così emendato:

<<Nell'eventualità che anche la trattativa privata vada deserta o nel caso in cui l'asta pubblica e la trattativa privata previa gara ufficiosa, con il medesimo prezzo a base d'asta, siano andate deserte, sarà possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta>>.

A seguito di votazione palese espressa per alzata di mano, con il seguente esito:

Presenti votanti	n. 20
Favorevoli	n. 20
Astenuti	n. ==
Contrari	n. ==

gli emendamenti sopra riportati sono **accolti**.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta come risultante a seguito degli emendamenti approvati;

Dato atto della propria competenza ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. 267/2000;

Visto il decreto legislativo 267/2000 (T.U.E.L.);

Visti lo statuto comunale ed il regolamento di contabilità;

Acquisiti, sulla proposta di deliberazione, i pareri favorevoli, rispettivamente espressi per quanto di competenza dal responsabile dell'Area 2[^] e dall'Area Economica e Finanziaria (regolarità tecnica e contabile) ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.L.gs 267/2000, nonché il visto di conformità a leggi, statuto e regolamenti espresso dal Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, comma 2 del D.L.gs 267/2000 e dall'art. 65 comma 3° del vigente statuto comunale"

A seguito di votazione palese, espressa per alzata di mano sull'intero provvedimento, così come emendato, con il seguente esito:

Presenti votanti	n. 20
Favorevoli	n. 20
Astenuti	n. ==
Contrari	n. ==

DELIBERA

1. di apportare al Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 08/11/2007 le modifiche evidenziate nel documento **allegato sub A** dove le parti soppresse risultano barrate e le parti aggiunte risultano in grassetto nel testo risultante a seguito degli emendamenti come approvati;
2. di approvare, così come emendato, il regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale (**allegato sub B** alla presente) aggiornato con le modifiche di cui al punto precedente.

---- ===== o0o =====

ALLEGATO A)

C O M U N E
DI
M A R O S T I C A

Provincia di Vicenza

REGOLAMENTO
PROCEDURE DI
ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 08/11/2007
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

INDICE

Art.1 Oggetto

Art.2 Beni da alienare

Art.3 Provenienza dei beni **ed esclusioni**

Art.4 Stima dei beni

Art.5 Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

Art.6 Competenza

Art.7 Procedure di vendita

Art.8 Indizione

Art.9 Destinazione urbanistica

Art.10 Asta pubblica

Art.11 Predisposizione dell'avviso d'asta

Art.12 Pubblicazione e pubblicità dell'avviso d'asta

Art.13 Espletamento della gara

Art.14 Trattativa privata – modalità di presentazione dell'offerta

Art.15 Gara deserta – eventuale riduzione del prezzo base

Art.16 Offerte

Art.17 Commissione

Art.18 Verbale

Art.19 Contratto

Art. 20 Garanzie

Art. 21 Prezzo

Art. 22 Gare esperite

Art. 23 Divieto speciale di comprare

Art. 24 Casi non previsti dal presente regolamento

Art. 25 Abrogazione di norme e disposizioni regolamentari

ART. 1
OGGETTO

1. Con il presente regolamento, ~~emanato ai sensi e per gli effetti dell'art.12 L. 15.05.1997 n. 127 ed adottato nell'esercizio della~~ **adottato nell'esercizio della** potestà riconosciuta all'art.7 D.Lgs.18.08.2000 n. 267, il Comune di MAROSTICA intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Marostica utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

ART. 2
BENI DA ALIENARE

1. Le alienazioni e le permutate dei beni immobili, comprese le alienazioni di diritti reali sugli stessi, sono sempre preceduti da un atto autorizzativo del Consiglio Comunale, di norma costituito dal ~~programma piano~~ **programma piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari indicato nella relazione previsionale e programmatica allegata al Bilancio di previsione di cui al decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008.** Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatario ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. 1) del decreto legislativo 267/2000.
2. ~~In ogni caso~~ Il Consiglio Comunale può **integrare** stabilire in qualsiasi momento, e con apposito provvedimento, **il piano delle alienazioni immobiliari al fine** di procedere all'alienazione di **ulteriori beni immobili** ~~un determinato bene immobile~~ ovvero alla alienazione di diritti reali **sugli stessi**. ~~sullo stesso, ancorché non ricompreso nel Programma delle Alienazioni Immobiliari.~~
3. **In riferimento ai beni da dismettere, compresi i relitti stradali, la delibera di Consiglio Comunale determina:**
 - **La classificazione come patrimonio disponibile e la cessazione del regime demaniale di cui all'art. 824 del Codice Civile con effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni; produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile e gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene a catasto.**
 - **La destinazione urbanistica. A tal fine la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 35 della L.R. 16.2.2010 n. 11 per la quale va svolto il procedimento in materia come disciplinato dalla competente normativa regionale.**
 - **La delibera consiliare viene pubblicata per 60 giorni**
4. Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrono speciali circostanze di convivenza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse, a permutare a trattativa privata, con privati ed enti pubblici, beni immobili patrimoniali

disponibili. Nel caso il valore dei beni da permutare non sia uguale, la differenza ~~del valore tra i due beni non potrà essere superiore al 20%~~; tale differenza dovrà essere conguagliata in denaro.

5. I beni immobili comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ART. 3

PROVENIENZA DEI BENI ED ESCLUSIONI

1. Possono essere alienati i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, con esclusione dei:
 - a. beni demaniali o indisponibili per natura per i quali la perdita della relativa qualità coincide con il venire meno della esistenza del bene stesso;
 - b. beni del demanio artificiale e beni indisponibili per destinazione per i quali la sottrazione dei beni al demanio deve avvenire con apposito atto che esplicitamente faccia venire meno la destinazione pubblica cui era riservato.
2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel programma delle alienazione di cui al precedente art. 2 - commi 1) e 2), costituisce ~~implicito~~ provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo se ancora sussistente.
4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

ART. 4

STIMA DEI BENI

1. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dal competente ufficio, ai sensi del successivo comma 3°, sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.
2. La perizia dovrà essere asseverata in quest'ultimo caso e, quando eseguita dal personale tecnico comunale, riguardi beni con valore superiore a 100.000,00 euro.
- ~~3.~~ La perizia estimativa viene di norma affidata ~~agli organi pubblici preposti~~ **all'ufficio tecnico comunale**. La perizia potrà altresì essere affidata ~~agli uffici interni dell'ente oppure al competente ufficio dell'Agenzia~~ **agenzia del territorio o**, previo conferimento di incarico professionale sulle base delle norme regolamentari dell'ente, ad un tecnico esterno. ~~In questi ultimi due casi, la perizia dovrà essere asseverata.~~
- 4. La perizia dovrà essere asseverata in quest'ultimo caso e, quando eseguita dal personale tecnico comunale, riguardi beni con valore superiore a 100.000,00 euro.**
5. Nel ~~Programma~~ **Piano** delle ~~Aalienazioni Immobiliari~~ il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali ovvero sulla base di una stima di massima effettuata a cura del personale tecnico del Comune, qualora non si riesca ad effettuare preventivamente la valutazione ai sensi dei precedenti commi; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione.
- 6. I valori unitari di cui al punto precedente vengono stabiliti con tabella approvata annualmente dalla Giunta comunale su proposta dell'ufficio competente.**

ART. 5

VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART.6

COMPETENZA

1. Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali la redazione, la sottoscrizione del bando e la cura della pubblicazione, nonché la redazione dell'avviso pubblico, la formazione dell'elenco dei soggetti da invitare, la sottoscrizione e la cura dell'invio della lettera d'invito, sono di competenza del dirigente responsabile dell'ufficio Patrimonio, al quale spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta nei casi nei quali la stessa è ammessa.
2. Il medesimo dirigente provvede all'aggiudicazione del contratto.
3. **Al fine di assicurare la massima trasparenza ed il corretto procedimento, il Comune può autorizzare l'esecuzione del frazionamento e relativo aggiornamento catastale dei beni comunali a cura e spese del privato, a mezzo di un proprio tecnico. Al tipo di frazionamento, debitamente autorizzato, dovrà sovrintendere il Comune attraverso i propri tecnici comunali addetti all'area competente.**

ART. 7

PROCEDURE DI VENDITA

1. ~~Ai sensi dell'articolo 12 della legge 127/97 sono assicurati,~~ **Per la scelta del contraente, sono assicurati** criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:

- a) asta pubblica, prioritariamente, con sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
- b) trattativa privata, previa gara ufficiosa, ~~acquisito il parere favorevole della competente Commissione consiliare,~~ per i seguenti casi:
 - b1. asta deserta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del **eComune**;
 - b2. motivi di urgenza;
 - b3. qualora si tratti di relitti stradali con più frontisti sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di ~~mercato~~ **stima**;
 - b4. qualora si tratti comunque di immobili per i quali è presumibile non vi siano pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato ed il suo valore di stima non sia superiore ad Euro 100.000,00.

La trattativa di cui sopra è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi a corrente dell'evento. A tal fine viene data pubblicità con termini congrui (almeno 15 giorni) e mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tra quelli elencati nell'art. 12.

- c) trattativa privata diretta con un solo soggetto, ~~acquisito il parere favorevole della competente Commissione consiliare,~~ per i seguenti casi:

c1qualora si tratti di fondi, privi di autonoma potenzialità edificatoria, interclusi e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante.

c2qualora si tratti di relitti stradali con un solo frontista.

c3qualora le caratteristiche del bene da alienare, adeguatamente evidenziate dal responsabile del procedimento, giustifichino l'interesse esclusivo all'acquisto di un solo soggetto ed il valore non sia superiore ad Euro 100.000,00.

c4se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province, di altri enti pubblici e di altri enti o soggetti per particolari finalità di interesse collettivo;

c5quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa.

c6qualora l'asta pubblica e la trattativa privata previa gara ufficiosa, con il medesimo prezzo a base d'asta, siano andate deserte.

3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui ai successivi articoli.
4. **In sostituzione totale o parziale, delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto di lavori è consentito provvedere al trasferimento, all'appaltatore di lavori pubblici, di beni immobili di proprietà del Comune, con le procedure di affidamento indicate dall'art. 53 comma 6 e segg. Del D.Lgs 12/04/2006 n. 163.**
5. **Tale operazione deve essere prevista nel programma triennale dei lavori pubblici, in tal caso l'inserimento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile determina il venir meno del vincolo di destinazione.**

ART. 8 INDIZIONE

1. La gara viene indetta con determinazione del responsabile in conformità con l'atto consiliare di indirizzo di cui all'articolo 2, commi 1 e 2 del presente regolamento. Detta determinazione deve possedere i requisiti previsti dall'art. 192 della legge 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In particolare la determinazione individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.
3. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

ART. 9 DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Il responsabile del procedimento acquisisce il certificato di destinazione urbanistica degli immobili, prima di indire la gara.

ART. 10 ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica per tutti i beni di proprietà comunale con esclusione di quelli indicati nel precedente articolo 7.
2. La gara prevede le seguenti fasi:
 - a) predisposizione dell'avviso d'asta;

- b) pubblicazione e pubblicità dell'avviso d'asta;
- c) espletamento della gara;
- d) aggiudicazione.

ART. 11

PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO D'ASTA

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
 - i beni da vendere, **la loro individuazione catastale**, la loro situazione e provenienza;
 - il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - i diritti e i pesi inerenti al fondo;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alle gare;
 - il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
 - gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
 - l'ammontare della cauzione;
 - il metodo di gara;
 - l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
 - per le persone giuridiche, l'attestazione di iscrizione presso il Registro delle imprese;
 - in caso di società, l'attestazione della composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza regale;
 - la possibilità di ammettere offerte per procura e anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura private autenticata come precisato nel successivo art. 13. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
 - le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o a mano con ricevuta dell'ufficio protocollo del comune;
 - le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - l'indicazione espressa che l'offerente non si trova nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo;
 - il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.
2. Nel bando di gara il Comune può inserire clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione Comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.

ART. 12

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA' DELL'AVVISO D'ASTA

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare. Le aste sono pubblicate:
 - a) all'Albo pretorio del Comune, della Provincia e dei comuni limitrofi qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a 150.000,00 Euro;

b) all'Albo pretorio del Comune, della Provincia e dei comuni limitrofi e per estratto sul B.U.R. per alienazioni di beni di valore da 150.000,00 Euro a 500.000,00 Euro;

c) all'Albo pretorio del Comune, della Provincia e dei comuni limitrofi e per estratto sul B.U.R. e su almeno un quotidiano a diffusione locale e/o regionale per alienazioni di valore superiore a 500.000,00 Euro;

d) all'Albo pretorio del Comune, della Provincia e dei comuni limitrofi e per estratto sul B.U.R. e su almeno un quotidiano a diffusione locale e/o regionale ed almeno uno a diffusione nazionale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a un milione di Euro

e) nel sito Internet del Comune, in ogni caso.

2. Le pubblicazioni devono essere effettuate almeno 21 (ventuno) giorni prima del giorno in cui è fissata l'asta.
3. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di appetibilità e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali : edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali, affissioni negli Albi di altri Enti Pubblici.
4. Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1) fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

ART.13

ESPLETAMENTO DELLA GARA

1. La gara viene effettuata di norma con il metodo del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
2. Le offerte sono segrete, e devono pervenire al protocollo generale del Comune di Marostica in plico sigillato, non più tardi del giorno precedente a quello fissato per la gara, entro la ora stabilita nel bando. L'ora verrà asseverata dal Responsabile dell'Ufficio Protocollo.
3. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita nei modi di seguito indicati (e nel rispetto delle norme vigenti):
 - versamento dell'importo o deposito di titoli di Stato o garantiti dallo Stato presso il tesoriere comunale;
 - fidejussione bancaria;
 - polizza assicurativa rilasciata da Società di assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.
4. La gara è presieduta dal ~~Dirigente~~ responsabile del Servizio competente o, in caso di assenza o impedimento, ~~da altro dirigente~~ **dalla persona autorizzata a sostituirlo**; è pubblica e si svolge presso i locali del Comune indicati nel Bando.
5. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
6. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
7. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
8. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora questi rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (ad es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti; diversamente potrà valere come versamento in acconto.
9. Nel caso l'asta andasse deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide si potrà espletare una nuova asta o ricorrere a trattativa privata così come previsto dal precedente art.7.

10. Possono essere presentate offerte per conto di terzi, solamente se ammesse dal bando, secondo le modalità e le procedure specificatamente indicate, tenute conto che qualora siano ammesse offerte per procura o per persona da nominare, dovranno essere osservate le seguenti disposizioni da riportare nel bando:
- la procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta;
 - allorchè le offerte sono fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.
 - l'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e, questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

11. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.
12. Il Comune potrà altresì valutare, di fronte a due o più offerte valide di pari importo, di procedere:
- mediante sorteggio;
 - contattando gli offerenti di pari importo per un rilancio in aumento sulle offerte stesse, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete in busta sigillata, fermo restando che, in assenza di rilanci pervenuti entro il termine all'uopo fissato, si provvederà ugualmente con sorteggio.

L'estrazione a sorte non si applica, tuttavia, nel caso di vendita di un terreno dato in affitto per uso agricolo, allorchando l'affittuario abbia, alla data di pubblicazione del bando di gara, in corso con il Comune regolare contratto di affitto del terreno posto in vendita ed offra in sede di gara un prezzo di acquisto pari alla migliore offerta risultante attraverso la libera partecipazione alla gara di altri concorrenti interessati all'acquisto del medesimo terreno. In tal caso l'aggiudicazione avverrà, a parità di offerta, a favore dell'affittuario. E' comunque riconosciuta all'affittuario che abbia presentato un'offerta il diritto di prelazione sulla base del prezzo offerto più elevato e da esercitarsi alle stesse condizioni previste nella gara secondo le modalità di seguito precisate. L'Amministrazione Comunale, tramite il ~~Dirigente~~ **Responsabile** della procedura di gara, darà comunicazione mediante raccomandata a.r. del prezzo corrispondente alla migliore offerta. L'affittuario potrà esercitare il diritto di prelazione mediante apposita istanza che dovrà essere acquisita - a pena di decadenza - dall'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione trasmessa dall'Amministrazione medesima. In tal caso l'aggiudicazione avverrà a favore dell'affittuario.

E' fatta salva la disciplina in ordine alla prelazione agraria.

13. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per intero secondo le modalità previste nel bando di gara o nella lettera invito. In mancanza di diversa previsione dovrà essere corrisposto per intero alla stipula dell'atto.
14. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART.14

TRATTATIVA PRIVATA - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto, si applicano tutte le relative norme contenute nel presente regolamento. Il metodo di gara è quello previsto dal precedente art.13.
2. Il termine per la presentazione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni dalla data di trasmissione della lettera di invito.

Art. 15

GARA DESERTA

EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

1. **Nell'eventualità che anche la trattativa privata vada deserta o nel caso in cui l'asta pubblica e la trattativa privata previa gara ufficiosa, con il medesimo prezzo a base d'asta, siano andate deserte sarà possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.**
2. 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 **o dall'Ufficio tecnico Comunale.**
3. Il prezzo a base d'asta di ogni successiva eventuale gara non potrà comunque essere inferiore del 15% del prezzo a base d'asta della precedente gara, ovvero del valore della perizia.

ART. 16

OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, nè 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, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre e valida l'indicazione più conveniente per il comune.

ART. 17

COMMISSIONE

1. La commissione è nominata dal Segretario ~~Direttore~~ ^g Generale e costituita da due componenti, scelti tra i dipendenti dell'Ente, oltre il Responsabile di settore con funzioni di Presidente e il Segretario verbalizzante.
2. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti, Presidente e segretario verbalizzante.

ART. 18

VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale.
2. Il verbale riporta, come contenuti minimi, l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non sostituisce il contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettate per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale che la gara è andata deserta.

ART. 19 CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 20 GARANZIE

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, salvo diverso termine stabilito già nel bando o nella lettera invito.

ART. 21 PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, prima della stipulazione del contratto.
Sono a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti da eseguirsi ed eventuali aggiornamenti catastali, ecc.) e notarili, relative alla stipula degli atti di trasferimento dei beni immobili oggetto della alienazione e le eventuali altre previste dalla legge in vigore e/o dal Bando di gara.
2. In mancanza di stipulazione per causa dell'aggiudicatario, il comune tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi sui crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 22 GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo pretorio dell'Ente e sul sito internet del Comune .
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

ARTICOLO 23 DIVIETO SPECIALE DI COMPRARE

1. Gli amministratori comunali non possono essere compratori nemmeno nell'asta pubblica né direttamente né per interposta persona dei beni del Comune. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione di tale divieto è nullo.

Art. 24 CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:
 - a) le Leggi Nazionali e Regionali;
 - b) lo Statuto Comunale;
 - c) il Regolamento dei contratti;
 - d) il Regolamento di contabilità;
 - e) Quanto indicato negli specifici bandi di gara e lettere invito

Art. 25

ABROGAZIONE DI NORME E DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

1. Sono abrogate le norme e le disposizioni regolamentari dell'ente precedentemente emanate ed incompatibili con il presente regolamento.

C O M U N E
DI
M A R O S T I C A

Provincia di Vicenza

REGOLAMENTO
PROCEDURE DI
ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 08/11/2007
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

INDICE

Art.1 Oggetto

Art.2 Beni da alienare

Art.3 Provenienza dei beni ed esclusioni

Art.4 Stima dei beni

Art.5 Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

Art.6 Competenza

Art.7 Procedure di vendita

Art.8 Indizione

Art.9 Destinazione urbanistica

Art.10 Asta pubblica

Art.11 Predisposizione dell'avviso d'asta

Art.12 Pubblicazione e pubblicità dell'avviso d'asta

Art.13 Espletamento della gara

Art.14 Trattativa privata – modalità di presentazione dell'offerta

Art.15 Gara deserta – eventuale riduzione del prezzo base

Art.16 Offerte

Art.17 Commissione

Art.18 Verbale

Art.19 Contratto

Art. 20 Garanzie

Art. 21 Prezzo

Art. 22 Gare esperite

Art. 23 Divieto speciale di comprare

Art. 24 Casi non previsti dal presente regolamento

Art. 25 Abrogazione di norme e disposizioni regolamentari

ART. 1
OGGETTO

- 1 Con il presente regolamento, adottato nell' esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, il Comune di MAROSTICA intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
- 2 Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Marostica utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
- 3 Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

ART. 2
BENI DA ALIENARE

- 1 Le alienazioni e le permutate dei beni immobili, comprese le alienazioni di diritti reali sugli stessi, sono sempre preceduti da un atto autorizzativo del Consiglio Comunale, di norma costituito dal piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatario ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. 1) del decreto legislativo 267/2000.
- 2 Il Consiglio Comunale può integrare in qualsiasi momento, con apposito provvedimento, il piano delle alienazioni immobiliari al fine di procedere all'alienazione di ulteriori beni immobili ovvero alla alienazione di diritti reali sugli stessi.
- 3 In riferimento ai beni da dismettere, compresi i relitti stradali, la delibera di Consiglio Comunale determina:
- 4 La classificazione come patrimonio disponibile e la cessazione del regime demaniale di cui all'art. 824 del Codice Civile con effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni; produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile e gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene a catasto.
- 5 La destinazione urbanistica. A tal fine la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 35 della L.R. 16.2.2010 n. 11 per la quale va svolto il procedimento in materia come disciplinato dalla competente normativa regionale.
- 6 La delibera consiliare viene pubblicata per 60 giorni
- 7 Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrono speciali circostanze di convivenza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse, a permutare a trattativa privata, con privati ed enti pubblici, beni immobili patrimoniali disponibili. Nel caso il valore dei beni da permutare non sia uguale, la differenza dovrà essere conguagliata in denaro. I beni immobili comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ART. 3
PROVENIENZA DEI BENI ED ESCLUSIONI

1. Possono essere alienati i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, con esclusione dei:
 - a. beni demaniali o indisponibili per natura per i quali la perdita della relativa qualità coincide con il venire meno della esistenza del bene stesso;
 - b. beni del demanio artificiale e beni indisponibili per destinazione per i quali la sottrazione dei beni al demanio deve avvenire con apposito atto che esplicitamente faccia venire meno la destinazione pubblica cui era riservato.
2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel programma delle alienazioni di cui al precedente art. 2 - commi 1) e 2), costituisce provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo se ancora sussistente.
4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

ART. 4

STIMA DEI BENI

1. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dal competente ufficio, ai sensi del successivo comma 3°, sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.
2. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese sostenute o da sostenere di cui al successivo art. 21.
3. La perizia estimativa viene di norma affidata all'ufficio tecnico comunale. La perizia potrà altresì essere affidata al competente ufficio dell'Agenzia del territorio o, previo conferimento di incarico professionale sulle base delle norme regolamentari dell'ente, ad un tecnico esterno.
4. La perizia dovrà essere asseverata in quest'ultimo caso e, quando eseguita dal personale tecnico comunale, riguardi beni con valore superiore a 100.000,00 euro.
5. Nel Piano delle alienazioni il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali ovvero sulla base di una stima di massima effettuata a cura del personale tecnico del Comune, qualora non si riesca ad effettuare preventivamente la valutazione ai sensi dei precedenti commi; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione.
6. I valori unitari di cui al punto precedente vengono stabiliti con tabella approvata annualmente dalla Giunta comunale su proposta dell'ufficio competente.

ART. 5

VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 6

COMPETENZA

2. Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali la redazione, la sottoscrizione del bando e la cura della pubblicazione, nonché la redazione dell'avviso pubblico, la formazione dell'elenco dei soggetti da invitare, la sottoscrizione e la cura dell'invio della lettera d'invito, sono di competenza del dirigente responsabile dell'ufficio Patrimonio, al quale spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta nei casi nei quali la stessa è ammessa.
3. Il medesimo dirigente provvede all'aggiudicazione del contratto.
4. Al fine di assicurare la massima trasparenza ed il corretto procedimento, il Comune può autorizzare l'esecuzione del frazionamento e relativo aggiornamento catastale dei beni comunali a cura e spese del privato, a mezzo di un proprio tecnico. Al tipo di frazionamento, debitamente autorizzato, dovrà sovrintendere il Comune attraverso i propri tecnici comunali addetti all'area competente.

ART. 7 PROCEDURE DI VENDITA

1., Per la scelta del contraente, sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. I contraenti vengono individuati mediante:

a) asta pubblica, prioritariamente, con sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;

b) trattativa privata, previa gara ufficiosa, per i seguenti casi:

b1. asta deserta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;

b2. motivi di urgenza;

b3. qualora si tratti di relitti stradali con più frontisti sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di stima;

b4. qualora si tratti comunque di immobili per i quali è presumibile non vi siano pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato ed il suo valore di stima non sia superiore ad Euro 100.000,00.

La trattativa di cui sopra è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi a corrente dell'evento. A tal fine viene data pubblicità con termini congrui (almeno 15 giorni) e mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tra quelli elencati nell'art. 12.

c) trattativa privata diretta con un solo soggetto, per i seguenti casi:

c1 qualora si tratti di fondi, privi di autonoma potenzialità edificatoria, interclusi e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante.

c2 qualora si tratti di relitti stradali con un solo frontista.

c3 qualora le caratteristiche del bene da alienare, adeguatamente evidenziate dal responsabile del procedimento, giustifichino l'interesse esclusivo all'acquisto di un solo soggetto ed il valore non sia superiore ad Euro 100.000,00.

c4 se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province, di altri enti pubblici e di altri enti o soggetti per particolari finalità di interesse collettivo;

c5 quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa.

c6 qualora l'asta pubblica con il medesimo prezzo a base d'asta e trattativa privata previa gara ufficiosa siano andate deserte.

3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui ai successivi articoli.
4. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto di lavori è consentito provvedere al trasferimento, all'appaltatore di lavori pubblici, di beni immobili di proprietà del Comune, con le procedure di affidamento indicate dall'art. 53 comma 6 e segg. Del D.Lgs 12/04/2006 n. 163.
5. Tale operazione deve essere prevista nel programma triennale dei lavori pubblici, in tal caso l'inserimento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile determina il venir meno del vincolo di destinazione.

ART. 8 INDIZIONE

1. La gara viene indetta con determinazione del responsabile in conformità con l'atto consiliare di indirizzo di cui all'articolo 2, commi 1 e 2 del presente regolamento. Detta determinazione deve possedere i requisiti previsti dall'art. 192 della legge 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In particolare la determinazione individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.
3. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

ART. 9 DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Il responsabile del procedimento acquisisce il certificato di destinazione urbanistica degli immobili, prima di indire la gara.

ART. 10 ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica per tutti i beni di proprietà comunale con esclusione di quelli indicati nel precedente articolo 7.
2. La gara prevede le seguenti fasi:
 - e) predisposizione dell'avviso d'asta;
 - f) pubblicazione e pubblicità dell'avviso d'asta;
 - g) espletamento della gara;
 - h) aggiudicazione.

ART. 11 PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO D'ASTA

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
 - i beni da vendere, la loro individuazione catastale, la loro situazione e provenienza;

- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - i diritti e i pesi inerenti al fondo;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alle gare;
 - il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
 - gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
 - l'ammontare della cauzione;
 - il metodo di gara;
 - l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
 - per le persone giuridiche, l'attestazione di iscrizione presso il Registro delle imprese;
 - in caso di società, l'attestazione della composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
 - la possibilità di ammettere offerte per procura e anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata come precisato nel successivo art. 13. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
 - le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o a mano con ricevuta dell'ufficio protocollo del comune;
 - le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - l'indicazione espressa che l'offerente non si trova nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo;
 - il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.
2. Nel bando di gara il Comune può inserire clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione Comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.

ART. 12

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITA' DELL'AVVISO D'ASTA

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare. Le aste sono pubblicate:
 - a) all'Albo pretorio del Comune, della Provincia e dei comuni limitrofi qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a 150.000,00 Euro;
 - b) all'Albo pretorio del Comune, della Provincia e dei comuni limitrofi e per estratto sul B.U.R. per alienazioni di beni di valore da 150.000,00 Euro a 500.000,00 Euro;
 - c) all'Albo pretorio del Comune, della Provincia e dei comuni limitrofi e per estratto sul B.U.R. e su almeno un quotidiano a diffusione locale e/o regionale per alienazioni di valore superiore a 500.000,00 Euro;
 - d) all'Albo pretorio del Comune, della Provincia e dei comuni limitrofi e per estratto sul B.U.R. e su almeno un quotidiano a diffusione locale e/o regionale ed almeno uno a diffusione nazionale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a un milione di Euro;
 - e) nel sito Internet del Comune, in ogni caso.

2. Le pubblicazioni devono essere effettuate almeno 21 (ventuno) giorni prima del giorno in cui è fissata l'asta.

- 3 Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di appetibilità e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali : edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali, affissioni negli Albi di altri Enti Pubblici.
- 4 Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1) fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

ART. 13

ESPLETAMENTO DELLA GARA

- 1 La gara viene effettuata di norma con il metodo del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
- 2 Le offerte sono segrete, e devono pervenire al protocollo generale del Comune di Marostica in plico sigillato, non più tardi del giorno precedente a quello fissato per la gara, entro la ora stabilita nel bando. L'ora verrà asseverata dal Responsabile dell'Ufficio Protocollo.
- 3 Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita nei modi di seguito indicati (e nel rispetto delle norme vigenti):
 - a. versamento dell'importo o deposito di titoli di Stato o garantiti dallo Stato presso il tesoriere comunale;
 - b. fidejussione bancaria;
 - c. polizza assicurativa rilasciata da Società di assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.
- 4 La gara è presieduta dal responsabile del Servizio competente o, in caso di assenza o impedimento, dalla persona autorizzata a sostituirlo; è pubblica e si svolge presso i locali del Comune indicati nel Bando.
- 5 L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
- 6 Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
- 7 La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
- 8 La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora questi rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (ad es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti; diversamente potrà valere come versamento in acconto.
- 9 Nel caso l'asta andasse deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide si potrà espletare una nuova asta o ricorrere a trattativa privata così come previsto dal precedente art. 7.
- 10 Possono essere presentate offerte per conto di terzi, solamente se ammesse dal bando, secondo le modalità e le procedure specificatamente indicate, tenute conto che qualora siano ammesse offerte per procura o per persona da nominare, dovranno essere osservate le seguenti disposizioni da riportare nel bando:
 - a. la procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta;
 - b. allorché le offerte sono fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.
 - c. l'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e, questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò

l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

- 11 In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
- 12 I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.
- 13 Il Comune potrà altresì valutare, di fronte a due o più offerte valide di pari importo, di procedere:
 - 14 mediante sorteggio;
 - 15 contattando gli offerenti di pari importo per un rilancio in aumento sulle offerte stesse, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete in busta sigillata, fermo restando che, in assenza di rilanci pervenuti entro il termine all'uopo fissato, si provvederà ugualmente con sorteggio.
- 16 L'estrazione a sorte non si applica, tuttavia, nel caso di vendita di un terreno dato in affitto per uso agricolo, allorquando l'affittuario abbia, alla data di pubblicazione del bando di gara, in corso con il Comune regolare contratto di affitto del terreno posto in vendita ed offra in sede di gara un prezzo di acquisto pari alla migliore offerta risultante attraverso la libera partecipazione alla gara di altri concorrenti interessati all'acquisto del medesimo terreno. In tal caso l'aggiudicazione avverrà, a parità di offerta, a favore dell'affittuario. E' comunque riconosciuta all'affittuario che abbia presentato un'offerta il diritto di prelazione sulla base del prezzo offerto più elevato e da esercitarsi alle stesse condizioni previste nella gara secondo le modalità di seguito precisate. L'Amministrazione Comunale, tramite il Responsabile della procedura di gara, darà comunicazione mediante raccomandata a.r. del prezzo corrispondente alla migliore offerta. L'affittuario potrà esercitare il diritto di prelazione mediante apposita istanza che dovrà essere acquisita - a pena di decadenza - dall'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione trasmessa dall'Amministrazione medesima. In tal caso l'aggiudicazione avverrà a favore dell'affittuario.
- 17 E' fatta salva la disciplina in ordine alla prelazione agraria.
- 18 Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per intero secondo le modalità previste nel bando di gara o nella lettera invito. In mancanza di diversa previsione dovrà essere corrisposto per intero alla stipula dell'atto.
- 19 Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 14

TRATTATIVA PRIVATA - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto, si applicano tutte le relative norme contenute nel presente regolamento. Il metodo di gara è quello previsto dal precedente art. 13.
2. Il termine per la presentazione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni dalla data di trasmissione della lettera di invito.

ART. 15

GARA DESERTA

EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

1. .Nell'eventualità che anche la trattativa privata vada deserta o nel caso in cui due aste pubbliche consecutive con il medesimo importo a base di gara siano andate deserte sarà possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.
2. 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 o dall'Ufficio Tecnico Comunale.
3. Il prezzo a base d'asta di ogni successiva eventuale gara non potrà comunque essere inferiore del 15% del prezzo a base d'asta della precedente gara, ovvero del valore della perizia.

ART. 16
OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, nè 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, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre e valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

ART. 17
COMMISSIONE

1. La commissione è nominata dal Segretario Generale e costituita da due componenti, scelti tra i dipendenti dell'Ente, oltre il Responsabile di settore con funzioni di Presidente e il Segretario verbalizzante.
2. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti, Presidente e segretario verbalizzante.

ART. 18
VERBALE

- 1 Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale.
- 2 Il verbale riporta, come contenuti minimi, l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
- 3 Il verbale non sostituisce il contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
- 4 Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettate per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale che la gara è andata deserta.

ART. 19
CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 20
GARANZIE

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, salvo diverso termine stabilito già nel bando o nella lettera invito.

ART. 21
PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, prima della stipulazione del contratto.
Sono a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti da eseguirsi ed eventuali aggiornamenti catastali, ecc.) e notarili, relative alla stipula degli atti di trasferimento dei beni immobili oggetto della alienazione e le eventuali altre previste dalla legge in vigore e/o dal Bando di gara.
2. In mancanza di stipulazione per causa dell'aggiudicatario, il comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi sui crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 22

GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo pretorio dell'Ente e sul sito internet del Comune .
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

ART. 23

DIVIETO SPECIALE DI COMPRARE

1. Gli amministratori comunali non possono essere compratori nemmeno nell'asta pubblica né direttamente né per interposta persona dei beni del Comune. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione di tale divieto è nullo.

ART. 24

CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:
 - f) le Leggi Nazionali e Regionali;
 - g) lo Statuto Comunale;
 - h) il Regolamento dei contratti;
 - i) il Regolamento di contabilità;
 - j) Quanto indicato negli specifici bandi di gara e lettere invito

ART. 25

ABROGAZIONE DI NORME E DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

2. Sono abrogate le norme e le disposizioni regolamentari dell'ente precedentemente emanate ed incompatibili con il presente regolamento.

Oggetto : APPROVAZIONE MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Marostica, li 29/06/2010

Il Responsabile del Settore
Economico Finanziario
Dott.Ssa Alessandra Pretto

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile e alla copertura finanziaria di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

Marostica, li 29/06/2010

Il Responsabile Dell'area 2^
Dott. Alessandra Pretto

PARERE DI CONFORMITA'

La deliberazione è conforme alle norme legislative, statuarie e regolamentari.
Il presente parere è reso nell'ambito delle funzioni consultive e di assistenza agli organi dell'Ente, di cui all'art. 97, comma 2, del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267 e art. 65, comma 3, dello Statuto Comunale.

Marostica, li 29/06/2010

Il Segretario Generale
Francesca Lora

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio
geom. Emanuel Cortese

Il Segretario Generale
Francesca Lora

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto SEGRETARIO GENERALE che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il _____ ed ivi rimarrà per la durata di 15 giorni consecutivi ai sensi del 1° comma dell'art. 124 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 (T.U.E.L.).

Il Segretario Generale
Francesca Lora

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto SEGRETARIO GENERALE, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune in data _____ e che contro la stessa non è stato presentato alcun ricorso.
- è divenuta esecutiva il _____ per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Il Segretario Generale
Francesca Lora

-
- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Segretario | <input type="checkbox"/> Area 1^ Affari Generali |
| <input type="checkbox"/> Ufficio personale | <input type="checkbox"/> Area 2^ Economico Finanziaria |
| <input type="checkbox"/> Servizi Sociali | <input type="checkbox"/> Area 3^ Lavori Pubblici |
| <input type="checkbox"/> Servizi Demografici | <input type="checkbox"/> Ufficio Progettazione |
| <input type="checkbox"/> C.e.d. | <input type="checkbox"/> Area 4^ Sviluppo del Territorio – Urbanistica |
| <input type="checkbox"/> Ufficio Cultura e Biblioteca | <input type="checkbox"/> Vigili |
| <input type="checkbox"/> Ufficio Segreteria e Contratti | <input type="checkbox"/> Protezione Civile |

Unione dei Comuni