



COMUNE DI SUMIRAGO

PROV. DI VARESE

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ALIENAZIONE A TERZI
DEI BENI IMMOBILI E DEI
DIRITTI REALI
APPARTENENTI AL
PATRIMONIO DISPONIBILE
DEL COMUNE**

SETTEMBRE 2013

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 24 DEL 16.09.2013



COMUNE DI SUMIRAGO

PROV. DI VARESE

Art. 1 – Oggetto del regolamento

Il presente regolamento definisce, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della legge 15/05/1997 n. 127 e dell'art. 7 del decreto legislativo 18/08/2000 n. 267, le procedure da applicare per l'alienazione del patrimonio disponibile del Comune di Sumirago, in applicazione e in parziale deroga delle norme previste dalla legge 24/12/1908 n. 783 e del relativo regolamento approvato con regio decreto 17/06/1909 n. 454.

Il presente regolamento, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura l'adozione di criteri di trasparenza e di adeguata pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto dei beni immobili e dei diritti reali.

Non forma oggetto del presente regolamento la disciplina dell'alienazione dei diritti edificatori di cui al regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 19/07/2013.

Art. 2 – Beni da alienare

Costituiscono oggetto del presente regolamento i beni immobili e i diritti reali appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Sumirago, inseriti nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni del Comune di Sumirago di cui all'art. 58 della legge 6/08/2008 n. 133 di conversione del decreto legge 25/06/2008 n. 112.

Tali beni e diritti vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

Art. 3 – Determinazione del valore venale in comune commercio del bene immobile o diritto reale

Il valore venale in comune commercio posto a base dell'alienazione del bene immobile o del diritto reale è determinato con apposita perizia tecnico estimativa redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni con caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene o diritto da valutare.

Il valore determinato nella perizia costituisce il prezzo di alienazione posto a base di gara, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale dovranno essere effettuate le offerte.

A tale prezzo dovranno essere aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (perizia estimativa, frazionamenti, aggiornamenti catastali, ecc.) nonché le spese ed imposte correlate al perfezionamento del contratto di trasferimento del bene o diritto reale (spese notarili, imposta di registro, di trascrizione, ecc.).



COMUNE DI SUMIRAGO

PROV. DI VARESE

Art. 4 – Procedure per l'individuazione del contraente

Per l'individuazione dei soggetti che possono presentare offerte per l'alienazione del bene immobile o del diritto reale, si utilizzano le procedure aperte o negoziate, di cui al presente regolamento.

Nei casi e alle condizioni specifiche espressamente previste, i beni immobili e i diritti reali possono essere aggiudicati mediante una procedura negoziata, con o senza pubblicazione del bando di gara.

La determinazione a contrarre dovrà specificare la procedura utilizzata, aperta o negoziata, dando atto in quest'ultimo caso delle motivazioni di tale scelta.

L'avviso di gara dovrà indicare il tipo di procedura e l'oggetto del contratto, e farà menzione del decreto o della determina a contrarre.

L'avviso di gara dovrà specificare se si intende procedere all'aggiudicazione nel caso di una sola offerta valida.

Nelle procedure aperte i soggetti presentano le proprie offerte nel rispetto delle modalità e dei termini fissati dall'avviso di gara.

Nelle procedure negoziate i soggetti presentano la richiesta di invito nel rispetto delle modalità e dei termini fissati dall'avviso di gara e, successivamente, le proprie offerte nel rispetto delle modalità e dei termini fissati nella lettera invito.

Alle procedure negoziate sono invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatto richiesta e che siano in possesso dei requisiti di qualificazione previsti dall'avviso di gara.

L'avvio della procedura di alienazione deve essere adeguatamente pubblicizzato mediante i canali ritenuti più idonei in relazione alla loro penetrazione nel mercato.

Art. 5 – Procedura aperta

L'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali si effettua ordinariamente mediante procedura aperta con offerta rialzo sul valore venale posto a base di gara.

Le procedure aperte sono le procedure in cui ogni soggetto interessato può presentare un'offerta.



COMUNE DI SUMIRAGO

PROV. DI VARESE

Art. 6 – Procedure negoziate

Le procedure negoziate, con o senza pubblicazione dell'avviso di gara, sono le procedure in cui sono invitati i soggetti scelti dal Comune di Sumirago.

E' ammesso il ricorso alle procedure negoziate, previa pubblicazione dell'avviso di gara, con offerta a rialzo sul valore venale posto a base di gara, nei seguenti casi:

- dopo il primo esperimento di procedura aperta andato deserto in quanto non è stata presentata nessuna offerta oppure nessuna offerta ammissibile;
- nel caso di bene immobile o diritto reale avente valore venale stimato inferiore a € 50.000;
- in caso di permuta.

E' ammesso il ricorso alle procedure negoziate, senza previa pubblicazione dell'avviso di gara, con offerta a rialzo sul valore venale posto a base di gara, nei seguenti casi

- dopo il primo esperimento di procedura aperta andato deserto e il secondo esperimento di procedura negoziata, con pubblicazione dell'avviso di gara, andato deserto, in quanto non è stata presentata nessuna offerta oppure nessuna offerta ammissibile;
- qualora si tratti di reliquati o di beni interclusi di modico valore e sia dimostrabile che non vi sarebbe pluralità di offerte;
- nel caso l'alienazione riguardi solo la nuda proprietà in quanto esistente sul bene immobile un diritto di superficie;
- nel caso di un bene di proprietà comunale edificato in diritto di superficie su area di proprietà privata.

Art. 7 – Forma e contenuto dell'avviso di gara

L'avviso di gara deve contenere i seguenti elementi:

- descrizione del bene immobile o del diritto reale oggetto di alienazione (consistenza, individuazione catastale, destinazione urbanistica, ecc.);
 - metodo di gara prescelto;
 - prezzo posto a base di gara e modalità e termini di pagamento;
 - termine ultimo (ora, giorno, mese, anno e luogo) di presentazione delle offerte e modalità di trasmissione delle stesse;
 - ora, giorno, mese, anno e luogo di svolgimento della gara;
 - ammontare del deposito a titolo di cauzione richiesto;
 - possibilità di ammissione di offerte per procura o per persona da nominare;
 - indicazione delle cause di esclusione dalla gara;
 - termine massimo per la stipulazione del contratto con l'aggiudicatario;
 - eventuali penali, norme generali e informazioni.
-



COMUNE DI SUMIRAGO

PROV. DI VARESE

L'avviso di gara sarà redatto come documento informatico e pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul sito istituzionale del Comune, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e ne sarà data notizia al pubblico anche attraverso ulteriori modalità utili a consentirne la massima diffusione (newsletter, siti specializzati, ecc.).

Art. 8 – Forma e contenuto dell'offerta

L'offerta presentata, sia nel caso di procedure aperte che negoziate, dovrà essere fatta nella forma della "proposta irrevocabile di acquisto" nella quale l'offerente dovrà dichiarare:

- il prezzo, in cifre e in lettere, che si intende offrire, tenendo presente che in caso di discordanza prevarrà il prezzo più vantaggioso per il Comune di Sumirago;
- di approvare, ai sensi dell'art. 1341 c.c., le seguenti condizioni:
 - a) l'indizione e l'espletamento della gara non vincolano in alcun modo il Comune di Sumirago il quale si riserva la facoltà di non procedere all'alienazione;
 - b) di rinunciare a qualsiasi pretesa risarcitoria qualora il Comune di Sumirago si avvallesse della facoltà di non procedere all'aggiudicazione della gara;
 - c) in caso di controversia in ordine tanto al procedimento di selezione del contraente, quanto alla stipulazione ed esecuzione del contratto, sono devolute alla giurisdizione amministrativa, il cui foro competente è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sede di Milano, e al giudice ordinario presso il Tribunale Civile di Busto Arsizio (Varese), ognuno per la giurisdizione di competenza, restando in ogni caso escluso il ricorso all'arbitrato di qualsivoglia natura

In ogni caso l'offerta dovrà essere accompagnata da un deposito a titolo di cauzione di un importo pari al 10% del prezzo posto a base di gara costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria del Comune di Sumirago ovvero mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa, che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Sumirago e dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

L'offerta dovrà essere necessariamente sottoscritta dall'offerente:

- per esteso e in modo leggibile, se in documento cartaceo;
- con firma elettronica digitale (art. 24 D.Lgs. 82/2005), se in documento informatico (at. 20 D.Lgs. 82/2005).

L'offerta dovrà essere trasmessa:

- se in documento cartaceo: in busta chiusa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura indicando sulla busta "non aprire – offerta per l'acquisto di"; con trasmissione mediante servizio postale con raccomandata con avviso di ricevimento o mediante consegna a mano al Protocollo del Comune;
 - se in documento informatico: in formato aperto (PDF) protetto da password con trasmissione mediante posta elettronica certificata (da pec a pec) indicando nel messaggio di invio "non aprire l'allegato – offerta per l'acquisto di"; in tale caso
-



COMUNE DI SUMIRAGO

PROV. DI VARESE

la password di accesso dovrà essere trasmessa separatamente al responsabile del procedimento di alienazione nel periodo intercorrente tra il termine ultimo di presentazione delle offerte e il giorno e l'ora prevista per le operazioni di gara. Il responsabile del procedimento di alienazione potrà stabilire nell'avviso di gara ulteriori e più precise modalità di trasmissione delle offerte.

Art. 9 – Modalità di espletamento delle gare

Le operazioni di gara sono pubbliche.

La commissione di gara è presieduta dal responsabile del procedimento di alienazione.

Nel caso in cui le offerte dovessero pervenire in forma mista (cartacea e informatica), il presidente della commissione di gara è tenuto a riprodurre in copia per immagine su supporto informatico tutti i documenti in formato cartaceo (art. 22 D.Lgs. 82/2005), dando lettura ai presenti delle operazioni che svolge.

Tutte le operazioni di gara dovranno essere verbalizzate in un documento informatico mediante l'utilizzo, durante la seduta di gara, di strumenti informatici (art. 41 D.Lgs. 82/2005).

Art. 10 – Procedimento di gara a ribasso

Nel caso in cui il primo esperimento gara mediante procedura aperta e il secondo esperimento di gara mediante procedura aperta o ristretta andassero deserti, la Giunta Comunale potrà autorizzare il responsabile del procedimento di alienazione ad indire nuove gare mediante procedura aperta con successive riduzioni del dieci per cento del prezzo posto a base della precedente gara.

In tale caso le successive procedure potranno essere indette sino ad massimo di due volte consecutive.

Art. 11 – Rateizzazione del prezzo

La Giunta Comunale potrà autorizzare il responsabile del procedimento di alienazione a rateizzare il prezzo all'aggiudicatario per un periodo non superiore a cinque anni, fatta salva la corresponsione degli interessi legali e con ammortamento a "capitale costante" (mantiene costante la quota capitale di ciascuna rata sommandovi l'interesse sul capitale residuo).



COMUNE DI SUMIRAGO

PROV. DI VARESE

La possibilità di rateizzazione del prezzo dovrà essere espressamente prevista nell'avviso di gara.

La rateizzazione dovrà essere garantita mediante:

- iscrizione di ipoteca sull'immobile alienato;
- fideiussione bancaria o polizza assicurativa, che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'esclusione di sollevare eccezioni o obiezioni derivanti dal contratto principale cui accede, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Sumirago, e la sua validità per tutto il periodo di ammortamento, prevedendo che la sua estinzione possa avvenire solo a seguito di formale benestare del Comune di Sumirago.

Art. 12 – Rinvio normativo

Per tutto quanto non specificato nel presente regolamento si rinvia:

- alla legge 12/12/1908 n. 783 “Unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato”;
- al regio decreto 17/06/1909 n. 454 “Regolamento per l'esecuzione della legge 24/12/1908 n. 783 sulla unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato”;
- alla legge 7/08/1990 n. 241 “Nuove norme sul procedimento amministrativo”, per la disciplina del procedimento amministrativo di alienazione;
- alla legge 15/05/1997 n. 127 “Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo”, in particolare all'art. 12 per gli aspetti di deroga alla Legge 12/12/1908 n. 783 e al Regio Decreto 17/06/1909 n. 454;
- al decreto legislativo 18/08/2000 n. 267 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”, in ordine alla disciplina dell'ordinamento finanziario e contabile;
- al decreto legislativo 7/03/2005 n. 82 “Codice dell'Amministrazione Digitale”, per la disciplina delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione digitale;
- al decreto legislativo 12/04/2006 n. 163 “Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE”, in ordine ai principi generali di disciplina delle procedure di scelta del contraente.

Restano in ogni caso fermi e inderogabili le norme sulla contabilità generale degli enti locali e i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.
