



COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA

PROVINCIA DI BARLETTA ANDRIA TRANI

REGOLAMENTO PROCEDURE DI ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 20/05/1998, chiarita con Delibera di
C.C. n. 71 del 26/06/1998

ARTICOLO 1	OGGETTO
ARTICOLO 2	CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE
ARTICOLO 3	STIMA SOMMARIA
ARTICOLO 4	CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE
ARTICOLO 5	PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI
ARTICOLO 6	MODALITÀ DI ALIENAZIONE
ARTICOLO 7	TRATTATIVA PRIVATA
ARTICOLO 8	MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA
ARTICOLO 9	PAGAMENTO RATEIZZATO
ARTICOLO 10	ASTA PUBBLICA
ARTICOLO 11	PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA
ARTICOLO 12	AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA
ARTICOLO 13	ESPLETAMENTO DELLA GARA
ARTICOLO 14	ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO
ARTICOLO 15	GARA DESERTA EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO

ARTICOLO 1 – OGGETTO

Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di San Ferdinando di Puglia secondo quanto stabilito dall'art. 12 della Legge 127/197, anche in parziale deroga alle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla contabilità generale "degli enti locali precedenti, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

ARTICOLO 2 - CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

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

ARTICOLO 3 - STIMA SOMMARIA

Preliminarmente all'alienazione verrà redatta da un tecnico del Comune una stima sommaria l'individuazione del valore dei beni ai fini della classificazione di cui all'articolo seguente.

ARTICOLO 4 - CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE

I beni verranno classificati, in funzione del valore della stima sommaria attribuito, in quattro classi:

- | | | |
|------------|----------------|--|
| ➤ Classe A | stima sommaria | maggiore di 750 milioni; |
| ➤ Classe B | stima sommaria | inferiore a 750 milioni maggiore di 350 milioni; |
| ➤ Classe C | stima sommaria | inferiore a 350 milioni maggiore di 50 milioni; |
| ➤ Classe D | stima sommaria | inferiore a 50 milioni. |

ARTICOLO 5 - PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

Per ciascun bene così come classificato secondo l'articolo precedente verrà redatta una perizia dettagliata, affidando l'incarico per la valutazione sulla base dei seguenti criteri:

- per i beni di classe A, ovvero con stima sommaria maggiore di 750 milioni, si procederà alla redazione della perizia dettagliata affidando l'incarico a qualificato e referenziato soggetto valutatore, ovvero a società specializzate nell'attività di valutazione immobiliare/o ad un professionista iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Ufficiali del Giudice.
- per i beni di classe B si procederà alla stima redatta da una team di tecnici dell'Amministrazione Comunale al quale sarà affidato l'incarico.
- per i beni di classe C e D l'incarico sarà affidato ad un tecnico dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 6 - MODALITÀ DI ALIENAZIONE

I beni verranno alienati a:

- trattativa privata;
- asta pubblica.

ARTICOLO 7 - TRATTATIVA PRIVATA

L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata nei seguenti casi:

- se il bene è di classe D, ovvero con valore inferiore a 50 milioni;
- se il bene non è di classe D ma le caratteristiche dello stesso indicano che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
 - unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 - terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
 - posizione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma.
- Se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato, delle provincie e degli altri enti pubblici in genere;
- se trattasi di permuta.

Il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo non inferiore al valore di stima.

ARTICOLO 8 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno all'Amministrazione Comunale una "Proposta" irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
- le modalità di pagamento;
- le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

ARTICOLO 9 - PAGAMENTO RATEIZZATO

Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di 10 rate mensili.

Della eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

ARTICOLO 10 - ASTA PUBBLICA

L'asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe A, B e C, ovvero con stima superiore a 50 milioni la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto, come meglio descritto nell'art.7.

La procedura prevede le seguenti fasi:

- Predisposizione dell'avviso d'asta;
- Affissione in luoghi pubblici avviso d'asta e sua pubblicazione;
- Espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse;
- Aggiudicazione;

- Espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ARTICOLO 11 - PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA

Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

1. I beni da vendere, loro descrizione e provenienza;
2. il prezzo estimativo posto a base d'asta;
3. l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
4. gli eventuali vincoli e servitù;
5. l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara;
6. L'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
7. L'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

ARTICOLO 12 - AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA

Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi variano in funzione della classe del bene. Per i beni di classe A e B, si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio, negli enti ed uffici del Comune a forte presenza di pubblico, tramite i canali di comunicazione telematici e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione nazionale ed un giornale a diffusione provinciale.

Per i beni di classe C si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio, negli enti ed uffici del Comune a forte presenza di pubblico, tramite i canali di comunicazione telematici e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione locale.

ARTICOLO 13 - ESPLETAMENTO DELLA GARA

Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una "Proposta irrevocabile di acquisto" che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato, conformemente allo schema allegato al presente regolamento.

Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

- il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.
- le modalità di pagamento
- le garanzie offerte in caso di pagamento differito
- di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:
 - l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di San Ferdinando di Puglia, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con/senza possibilità di rilanci;
 - l'aggiudicatario non può avanzare nè può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di San Ferdinando di Puglia della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
 - tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".

L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di San Ferdinando di Puglia a mezzo raccomandata A.R. oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di San Ferdinando di Puglia a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara. L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara. Il presidente della commissione di gara è il responsabile della procedura di gara, ovvero altro dirigente o funzionario dallo stesso delegato. Nello svolgimento della gara svolgono funzione di testi due impiegati comunali. Un funzionario assiste all'esperimento per la redazione del verbale, che è firmato da lui, dal presidente e dai testi.

La gara è pubblica.

Il Comune di San Ferdinando di Puglia comunicherà a mezzo lettera raccomandata A.R., se non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara.

Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di £.300.000) per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile.

L'atto notarile sarà redatto entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 45 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissaria acquirente verserà oltre al 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

Qualora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del prezzo fino ad un massimo di dieci rate con cadenza mensile.

ARTICOLO 14 - ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.

Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore al 3% dell'importo posto a base d'asta.

Sarà quindi predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore al 6%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare.

La seconda seduta della gara con procedura circolare verrà effettuata dalla commissione dando agli invitati la possibilità di effettuare rilanci

ARTICOLO 15 - GARA DESERTA - EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

Nella eventualità che la gara vada deserta è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

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 o dalla terna dei tecnici del Comune che hanno redatto la perizia dettagliata per i beni di classe C e B. Se il bene è di classe A il prezzo a base d'asta della seconda gara sarà definito dal professionista esterno che aveva redatto la perizia.

Il prezzo a base d'asta della seconda gara non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base della prima gara, ovvero del valore della perizia.

