CITTÀ DI BOSA
PROVINCIA DI ORISTANO

Allegato «A» alla delibera CC n. 15 del 18.7.03

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

Art. 1
PREMESSA

Il comune di Bosa è proprietario di diverse aree di limitata estensione, alcune delle quali reliquati stradali, sostanzialmente in stato di abbandono in quanto non utilmente fruibili date l'ubicazione e la ridotta superficie, e per questo difficilmente gestibile e spesso ricettacolo di erbacce, di rifiuti e di agenti potenzialmente patogeni. È opportuno consentire la cessione di tali aree in proprietà o in uso a privati, soprattutto se già proprietari di aree limitrofe, i quali potranno gestirle in modo più attento, libereranno il Comune da inutili incombenze, ed assicureranno entrate da destinare al miglioramento del restante patrimonio comunale. In conformità a queste premesse, è adottato il presente regolamento comunale.

Oltre alle aree di limitata superficie, poste prevalentemente a ridosso o all'interno dell'abitato di Bosa, e di Bosa Marina, il Comune di Bosa è proprietario di alcune aree gravate da usi civici, ma anche di immobili pervenuti da disciolte IPAB, oltre che di altri immobili. Il presente regolamento dedica appositi capi per gli immobili ex IPAB e per i restanti immobili, per le aree gravate da usi civici, per gli immobili destinati ad abitazioni private o ad attività commerciali o comunque produttive, concessi in locazione ovvero attualmente liberi.

CAPO I - I PROCEDIMENTI DI ALIENAZIONE E DI CONCESSIONE IN USO

ARTICOLO 2
Ambito oggettivo

Fermo restando quanto indicato nell'art. 1, il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs 18/08/2000, N° 267 comma 2, le modalità di alienazione e/o di concessione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia, contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali.

ARTICOLO 3
Programma alienazioni e di concessioni in uso

1. La relazione previsionale e programmatica di cui all'articolo 170 D.Lgs 18/08/2000, N° 267 , allegata al bilancio di previsione, indica, per ogni anno di riferimento, il programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare comunale.
2. La delibera di approvazione del bilancio è da considerarsi atto fondamentale programmatorio, ai sensi dell'art.170 del D.Lgs 18/08/2000, N° 267, se ciascuno dei beni e/o diritti reali da alienare o di concessione è accompagnato da apposita stima.

3. La Giunta comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con apposito atto di programmazione, l'obiettivo del programma di alienazioni o di concessioni per l'anno di riferimento, ed individua l'ufficio, anche di staff, deputato allo svolgimento delle procedure di alienazione o concessione.

ARTICOLO 4
Valutazioni

1. I beni immobili e/o diritti reali da alienare o da concedere sono preventivamente valutati dai tecnici comunali, mediante perizia di stima, basata di regola sul più probabile valore di mercato.
2. In via del tutto eccezionale e con motivato provvedimento l'ufficio preposto alle alienazioni o concessioni può affidare l'incarico di stima di cui al comma precedente a professionista esterno all'Amministrazione, i cui oneri costituiranno elemento aggiuntivo al prezzo di alienazione o di concessione.
3. La perizia estimativa deve contenere: a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione. b) la destinazione dell'immobile. c) i criteri seguiti per la determinazione del valore di mercato. d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione o di concessione, al quale devono essere aggiunte anche tutte le altre spese sostenute dall'ente nel procedimento di vendita o di concessione, ivi comprese quelle per la pubblicità.
4. Il valore stimato è l'unica base per la successiva gara.

ARTICOLO 5
Forme di Gara

Ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs del 18/08/2000, N° 267 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

I contraenti sono individuati mediante:

1) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo di stima dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
2) trattativa privata, previa gara ufficiosa nei seguenti casi:
   a)quando l'immobile da vendere ha un valore di stima inferiore a € 10.000;

   b)asta pubblica andata deserta, quando sia stato esperito un secondo incanto con un ribasso del 10%. Il secondo incanto non deve essere effettuato se entro un mese dall'esperimento dell'incanto viene effettuata un'offerta il cui valore si collochi tra il valore di stima e quello per cui verrebbe effettuato il secondo incanto;

2 Si procede a trattativa privata senza gara ufficiosa solamente:

a) quando la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto, previa acquisizione di conforme valutazione di cui all'art. 4,e con l'onere di prezzo non inferiore a quello di stima.

b) quando si tratti di concessione a favore di enti pubblici o di diritto pubblico, associazioni di volontariato, sportive, culturali, ONLUS, previa specifica decisione del consiglio comunale.

3 Il Responsabile Competente sceglie la forma di gara, predispone il bando d'asta o l'avviso pubblico per la trattativa privata previa gara ufficiosa ovvero autorizza la trattativa privata diretta.

ARTICOLO 6
Indizione Gara

1. La determinazione di indizione della gara , che conterrà tutti gli elementi di cui all' art. 107 del D.Lgs 18/08/2000, N° 267, individua il bene e/o diritto reale, approva il bando ed impegna la spesa per le pubblicazioni.
2. Qualora si proceda per trattativa privata previa gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera di invito, contenente tutti gli elementi dell'avviso.

ARTICOLO 7
Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 18/08/2000, N° 267.
2. Le aste sono pubblicate
   a) all'Albo Pretorio, qualora si tratti di alienazioni di beni e/o diritti reali il cui valore di stima è pari od inferiore a €. 40.000;
   b) all'Albo Pretorio e per estratto, su due quotidiani a diffusione regionale, per alienazioni di valore compreso tra € 40.001 ed € 500.000;
   c) all'Albo Pretorio e, per estratto, su due quotidiani a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna per le alienazioni di beni e/o diritti reali il cui valore sia superiore ad € 500.000;
   d) -per gli immobili e/o diritti reali ubicati fuori del territorio comunale :
   - per valori di cui al comma 1 lett.a) anche all' Albo pretorio del comune in cui è ubicato il bene;
   - per valori di cui al comma 1 lett.b) anche all'Albo Pretorio del Comune in cui è ubicato il bene e per estratto, su due quotidiani a diffusione locale;
   - per valori di cui al comma 1 lett.c) anche su un quotidiano a diffusione nazionale e sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna;

ARTICOLO 8
Bando di Gara

1. Il Bando di gara deve contenere, come requisiti essenziali, i seguenti elementi:
   - -la descrizione dei beni e/o diritti reali da vendere o da concedere, la loro situazione di fatto e di diritto;.
   - -il prezzo posto a base di gara , i termini e le modalità di pagamento;
   - - l'anno, il mese ed il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara;
   - Il luogo e l'ufficio presso il quale si effettuerà la gara;
   - Il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
   - L'ammontare e la tipologia della cauzione, anche a mezzo di polizza fidejussoria per un importo pari al 20% del prezzo fissato come base d'asta;
   - L'indicazione che si procederà ad aggiudicazione , anche in presenza di una sola offerta, il cui importo non sia inferiore al prezzo posto a base di gara o comunque con una percentuale di ribasso non inferiore al 10%;
   - Eventuali garanzie bancarie;
   - Le modalità di presentazione dell'offerta;
   - L'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
   - L'indicazione delle cause che comportino l'esclusione dalla gara;
   - La precisazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione in tempo utile;

- L'indicazione espressa che l'offerente non deve trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt.32 ter e 32 quater del codice penale nonché di altre disposizioni vigenti;
- L'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni l'offerente non è stato sottoposto a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- Il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

ARTICOLO 9
Asta Pubblica

1. L'asta non può svolgersi prima del 30° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
2. Le offerte devono obbligatoriamente pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune , o presso altro ufficio stabilito dal bando, ovvero anche a mezzo posta con raccomandata con ricevuta di ritorno, entro le ore 12 del giorno fissato dal bando.
3. In ogni caso le offerte debbono pervenire entro il giorno precedente a quello fissato per la gara.

ARTICOLO 10
Urgenza

1. In caso di urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili fino alla metà.
2. Le ragioni dell'urgenza debbono essere indicate nella delibera di indizione della gara.

ARTICOLO 11
Svolgimento delle gare

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

ARTICOLO 12
Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del Dirigente del Settore competente alla gara.
2. L'offerta presentata è vincolante per un periodo di 90 giorni dalla data di svolgimento della gara. Entro tale termine deve essere effettuata l'aggiudicazione.
3. Non sono ammesse offerte presentate in difformità dalle modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere.

ARTICOLO 13
Commissione di gara

1. La commissione di gara è presieduta dal Responsabile del procedimento e composta da altri due funzionari esperti in materia, scelti e nominati dal Segretario comunale al momento dell'approvazione del bando o dell'avviso pubblico di gara informale in caso di trattativa privata.
2. Il Segretario verbalizzante è scelto e nominato dal Presidente della commissione.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti. In caso di assenza o impedimento il Presidente può incaricare altro dipendente esperto in materia.

ARTICOLO 14
Verbale di gara

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

ARTICOLO 15
Aggiudicazione

1. Il Responsabile del procedimento con propria determinazione aggiudica definitivamente il bene ed indica il termine, decorrente dalla comunicazione di cui appresso, assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto e per la presentazione, ove necessaria, dell'aggiornamento catastale del bene.
2. Dell'avvenuta aggiudicazione, sarà data notizia entro e non oltre15 giorni dalla esecutività della relativa determinazione.

ARTICOLO 16
Trattativa Privata

1. L'Amministrazione Comunale pubblica, integralmente con l'affissione all'albo pretorio, un avviso che manifesti la volontà di vendere il bene ed il termine per la ricezione delle domande di invito a partecipare alla gara ufficiosa.
2. Il Responsabile del procedimento stabilisce, con propria determinazione, quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento e dell'avviso, entro 15 giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.
3. Entro dieci giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi sono inviate le lettere di invito a presentare offerta
4. La lettera stabilisce il termine entro il quale l'offerta deve pervenire effettivamente al Comune.
5. Il bene è aggiudicato, con Determinazione del Dirigente preposto, a chi ha presentato l'offerta più vantaggiosa.

6. La stipulazione del contratto segue le regole di cui all'art.19.

ARTICOLO 17
Trattativa privata diretta

1. Nei casi previsti dall'art. 5, comma 2, la trattativa si svolge direttamente con l'unico soggetto interessato.
2. L'offerta presentata è immediatamente impegnativa per il proponente, mentre per l'Amministrazione lo diviene con l'approvazione della relativa determinazione del Dirigente preposto.
3. La stipulazione del contratto segue le regole di cui al successivo art.19.

ARTICOLO 18
Contratto

1. Le cauzioni provvisorie di cui all'art. 9 , comma 1, sono svincolate entro gg. 10 dalla data di apertura delle buste, a favore dei partecipanti non assegnatari.
2. La vendita o la concessione sono definitivamente concluse con la stipulazione di apposito contratto di compravendita , con le forme e le modalità previste dal codice civile.
3. Il contratto, per il quale l'acquirente deve sostenere le spese contrattuali ed erariali è rogato dal Segretario Comunale.
4. La sistemazione catastale del bene e le spese contrattuali, sono a carico dell'acquirente.
5. Il responsabile del procedimento comunica all'aggiudicatario i termini per la presentazione dei documenti e dell'accatastamento. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'amministrazione introiterà la cauzione.
6. Una volta che l'inadempimento sia dichiarato dal Responsabile del procedimento, questi chiederà immediatamente al secondo miglior offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora l'interesse. all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.
7. In tale ultimo caso, il Responsabile del procedimento, con propria determinazione, procederà alla nuova aggiudicazione.
8. Successivamente si procederà alla stipulazione del contratto come previsto in precedenza.
9. Il contratto è stipulato entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, che sarà formalizzata dopo l'espletamento di tutte le procedure di cui al successivo art. 22.

ARTICOLO 19
Garanzie

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

ARTICOLO 20
Prezzo

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

ARTICOLO 21
Pubblicità degli esiti

1. L'assegnazione provvisoriamente stilata con le procedure sopra indicate sarà pubblicata all'albo pretorio per giorni 15 consecutivi e notificata a tutti i soggetti che hanno presentato offerta. Chiunque potrà presentare ricorso o opposizioni fino ai successivi gg. 15. I ricorsi e le opposizioni saranno esaminate in via definitiva entro gg. 30 dalla data ultima prevista per la presentazione dei ricorsi ed opposizioni.

CAPO II
BENI RELIQUATI STRADALI E AREE COMUNALI

ARTICOLO 22
Aree e reliquati

1.I beni immobili reliquati stradali e aree comunali sono alienati con le modalità di cui al Capo I del presente Regolamento.

2.In sede di predisposizione del programma annuale delle alienazioni da allegare al Bilancio di previsione, la Giunta previa istruttoria dell'Ufficio Competente, individuerà i reliquati e le aree che per particolare conformazione possono formare interesse all'acquisto da parte di più confinanti.

3.La Giunta previa istruttoria dell'Ufficio competente può decidere se dividere l'area in più parti , ed inserirla nel programma come parti distinte, , da alienare con le modalità di cui al Capo I del presente Regolamento.

4.Il confinante o i confinanti hanno il diritto di prelazione sull'area, e a tal fine dovranno essere informati a mezzo notifica da parte del messo comunale dell'attivazione da parte dell'Amministrazione delle procedure di alienazione, e dovranno esercitare il diritto improrogabilmente entro 30 giorni dalla notifica.

5.La mancata risposta contenente formale impegno alla partecipazione alla gara, di tutto o parte dell'area oggetto di cessione, corrisponde alla rinuncia all'esercizio della prelazione stessa. In caso di rinuncia al diritto di prelazione da parte dei proprietari confinanti con il terreno oggetto di cessione, l'area sarà alienata con le procedure di cui al Capo I del presente Regolamento.

CAPO III
BENI GRAVATI DA USI CIVICI

ARTICOLO 23
Usi civici

1. L'alienazione dei terreni gravati da usi civici è regolamentata dalla vigente normativa regionale e dal Regolamento comunale, che sarà approvato con i puntuali e conseguenti atti rituali.
2. Per tutte le particelle per le quali non è stata proposta la procedura di sgravio e di ablazione dell'uso civico, l'ufficio preposto attiverà le idonee attività istruttorie per le procedure di autorizzazione allo sgravio e successiva alienazione degli usi civici.
3. Concluse le procedure di sgravio e di autorizzazione all'alienazione, l'ufficio preposto al programma delle alienazioni, attiverà le procedure di alienazione di cui al Capo I del presente Regolamento e nel regolamento comunale sugli usi civici.

CAPO IV
BENI EX IPAB

ARTICOLO 24
Beni Ex IPAB

1.Il comune di Bosa è proprietario di beni immobili provenienti dagli ex IPAB. (Istituti Pubblici Assistenza e Beneficenza).I beni di proprietà del comune sono descritti nei relativi decreti regionali di trasferimento degli stessi beni.

2.La relazione previsionale e programmatica di cui all'articolo 170 del D.Lgs 18/08/2000, N° 267, allegata al bilancio annuale di previsione, indica, per ogni anno di riferimento, il programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare del comune proveniente dalle ex IPAB."

3.Nel programma di cui al comma 2 è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da mettere in vendita.

4.La procedura di alienazione è avviata ai sensi del Capo I del presente Regolamento.

5.I proventi delle alienazioni dei beni di cui al presente capo saranno destinati per gli scopi di cui alla specifica normativa. .

CAPO V
BENI PATRIMONIALI COMUNALI (APPARTAMENTI O ATTIVITÀ COMMERCIALI)

ARTICOLO 25
Patrimonio utilizzato

1. La relazione previsionale e programmatica di cui all'articolo 170 del D.Lgs 18/08/2000, N° 267, allegata al bilancio di previsione, può indicare, per ogni anno di riferimento, il programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare comunale, utilizzato da privati quale abitazione, o da operatori economici per attività commerciali o artigianali o costituito da locali liberi.

ARTICOLO 26
Prelazione

1. L'ufficio preposto al programma delle alienazioni, attiverà le procedure di alienazione ai sensi del Capo I del presente Regolamento.
2. Relativamente ai beni immobili comunali attualmente utilizzati a qualunque titolo, si potrà procedere alla alienazione della proprietà, nel rispetto delle norme di diritto civile, con particolare riferimento al diritto di prelazione, così come all'art. 23, comma 4° e 5° , del presente Regolamento.

ARTICOLO 27
Norma finale ed eccezionale

Quando ne ricorra il caso e in qualsiasi fase procedimentale, previa acquisizione delle rituali stime, e con le procedure di cui all'art. 6 ex p. 2.3, la Giunta Municipale può proporre al Consiglio Comunale alienazioni di beni immobili e/o diritti reali in permuta di altri beni immobili e/o diritti reali.

ARTICOLO 28

In deroga alle norme di cui al presente Regolamento, qualora pervengano esplicite richieste da parte di persone interessate.si procederà all'assegnazione diretta di piccoli reliquati, assimilabili a pertinenze, adiacenti ad immobili di civile abitazione o adibiti ad altro uso, previa redazione di apposita relazione di stima da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 29
Entrata in vigore

Il presente Regolamento entrerà in vigore dopo il quindicesimo giorno successivo alla conclusione delle procedure di pubblicazione.