

COMUNE DI LOVERE

Provincia di Bergamo

18

Allegato alla deliberazione

N. 16 del 13.05.1998

**REGOLAMENTO**

**ALIENAZIONE**

**PATRIMONIO**

**DISPONIBILE**

(ART. 12 LEGGE 15.05.1997, N°127)



## **COMUNE DI LOVERE**

Provincia di Bergamo

Tel. 035/983623 - Fax 983008

Codice Fiscale 81003470168

Partita IVA 00341690162

### **ART. 1: OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento redatto ai sensi dell'art. 12 della legge 15.05.1997, n° 127, riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.

### **ART. 2: PRINCIPI GENERALI**

I principi cui si ispira il presente regolamento sono la trasparenza e l'adeguata pubblicità nella valutazione delle concorrenti proposte di acquisto.

I suddetti principi devono coesistere con quello non meno importante di semplificazione dell'attività amministrativa.

### **ART. 3: MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE**

Le modalità di scelta del contraente compratore sono le seguenti:

- A) pubblico incanto
- B) licitazione privata
- C) trattativa privata

### **ART. 4: LA VALUTAZIONE DEI BENI**

Prima dell'esperimento di ogni procedura di alienazione l'ufficio tecnico comunale deve procedere alla perizia estimativa.

Per beni di notevole valore economico o di difficile valutazione dal punto di vista storico, artistico e culturale la giunta comunale può affidare l'incarico relativo alla perizia ad un professionista esterno.

Gli oneri relativi a tale perizia possono essere imputati ad anticipazione sulla somma da introitare in sede di alienazione.

Rimane comunque necessaria la stima dell'U.T.E.



## COMUNE DI LOVERE

Provincia di Bergamo

Tel. 035/983623 - Fax 983008

Codice Fiscale 81003470168

Partita IVA 00341690162

### ART. 5: PUBBLICITA'

La pubblicazione degli avvisi deve essere effettuata, per beni di valore inferiore a £ 100.000.000, all'albo pretorio del Comune e, per estratto, all'albo pretorio dei Comuni limitrofi.

Per beni di importo superiore a £ 100.000.000, la pubblicazione degli avvisi avviene nelle forme previste dalla legge.

### ART. 6: OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE

Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare. Le procure devono essere autentiche e speciali. Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare, avvenuta l'aggiudicazione, deve dichiarare la persona per la quale ha agito, ed è sempre garante solidale della medesima.

Quando l'aggiudicatario non facesse la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiarasse persone incapaci o non legittimamente autorizzate, o le persone dichiarate non accettassero l'aggiudicazione nel termine di tre giorni, l'aggiudicatario è considerato a tutti gli effetti legali come vero ed unico acquirente.

### ART. 7: RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Nella delibera che approva l'avviso o in quella con cui si decide di procedere alla trattativa privata l'amministrazione provvede ad indicare il responsabile del procedimento nel soggetto preposto all'ufficio tecnico.

### ART. 8: PUBBLICO INCANTO E LICITAZIONE PRIVATA

La procedura di pubblico incanto è disciplinata dal R.D. 17.06.1909, n° 454, regolamento di attuazione della legge 24.12.1908, n° 783 e dall'art. 73 del R.D. 827/1924.

L'apertura dell'incanto è resa nota al pubblico mediante apposito invito nel quale sono indicati:

- a) i beni da alienare;
- b) il prezzo estimativo risultante dalla perizia;
- c) anno, mese, giorno ed ora in cui si procede agli incanti;
- d) il luogo e l'ufficio presso cui sarà esperito l'incanto;



## COMUNE DI LOVERE

Provincia di Bergamo

Tel. 035/983623 - Fax 983008

Codice Fiscale 81003470168

Partita IVA 00341690162

- e) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta;
  - f) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sul prezzo di essa siano ammessi successivi aumenti di rincaro a norma dell'art. 6, ultimo comma, della L.24.12.1908 e dell'art. 39 del R.D. 454/1909, aumenti che non dovranno essere inferiori al ventesimo del prezzo di aggiudicazione;
  - g) il modo con cui si procede agli incanti;
  - h) l'indicazione, quando trattasi di incanto a schede segrete, che si farà o meno luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
  - i) i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscano la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;
  - l) in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare ed a presentare offerte.
  - m) la dichiarazione che non sussistono casi di esclusione dalla partecipazione alle gare.
- La licitazione privata si svolge per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso.

### ART. 9: ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali ;
- si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

### ART. 10: CAUZIONE

Nessuno può concorrere all'asta se non comprovi, prima che essa sia aperta, di aver depositato, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo a base d'asta indicato nell'avviso.

### ART. 11: VERBALE DI AGGIUDICAZIONE

L'esito dell'incanto risulta dal processo verbale che è compilato dal segretario comunale.



## **COMUNE DI LOVERE**

Provincia di Bergamo

Tel. 035/983623 - Fax 983008  
Codice Fiscale 81003470168  
Partita IVA 00341690162

### **ART. 12: COMMISSIONE**

La commissione che valuta le offerte e procede all'individuazione di quella più vantaggiosa è presieduta dal Responsabile del Servizio o, se nominato, dal direttore generale dell'ente.

E' composta, inoltre, dal funzionario dell'ufficio tecnico comunale e dal funzionario dell'area affari generali.

La giunta comunale può provvedere all'integrazione della commissione con esperti qualora lo ritenga opportuno.

Può essere prevista l'attribuzione di un compenso ai componenti la commissione di gara qualora la loro scelta avvenga intuitu personae.

Il compenso può essere costituito da una parte fissa ed una variabile in relazione al numero dei concorrenti.

### **ART. 13: AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

INTERAMENTE ANNULLATO Ordinanza co.re.co n. 49/98

### **ART. 14: TRATTATIVA PRIVATA**

Il ricorso alla trattativa privata si esercita nei seguenti casi.

- A) quando l'incanto sia andato deserto
- B) in genere in ogni altro caso in cui ricorrono circostanze per le quali non possono essere utilmente esperite le procedure di pubblico incanto
- C) ANNULLATO Ordinanza co.re.co n. 49/98
- D) ANNULLATO Ordinanza co.re.co n. 49/98



## COMUNE DI LOVERE

Provincia di Bergamo

Tel. 035/983623 - Fax 983008

Codice Fiscale 81003470168

Partita IVA 00341690162

### ART. 15 : PERMUTA

L'amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta con il responsabile del procedimento, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.

Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, l'amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

# Allegato alla deliberazione

N. 16 del 13.05.1998

## PUNTO N° 1 : ART.5 ( PUBBLICITA' )

L'ORECO afferma la necessità di adeguare il regolamento all'art.66 del R.D. 827/1924. Si fa presente , però, che l'articolo in questione riguarda la sola procedura del pubblico incanto. Si propone , quindi, la modifica dell'articolo 5 nel seguente modo: la pubblicazione degli avvisi avviene nelle forme previste dalla legge.

## PUNTO N° 2 ARTT.12 E 13

L'ORECO afferma che la presidenza delle commissioni di gara compete non al segretario comunale , ma al responsabile del servizio.

Si fa presente che la giunta comunale ha recentemente approvato un regolamento per il funzionamento degli uffici e servizi che prevede , invece, che la competenza a presiedere le commissioni sia del segretario. Ciò risulta in linea con la L.127/1997 laddove prevede che al segretario possano essere attribuite altre mansioni da parte del Sindaco , della giunta etc.

Si propone , comunque, di modificare gli articoli sostituendo il segretario comunale con il responsabile del servizio , fermo restando che il segretario è incaricato in qualità di responsabile del servizio per tale competenza.

## PUNTO N°3 ART.14

Il comitato contesta i seguenti punti:

- a) il diritto di prelazione non preclude il procedimento di evidenza pubblica
- b) la soglia dei 300 milioni è prevista per i beni dello Stato
- c) la trattativa privata è giustificabile solo con individuate fattispecie

La giunta comunale propone la seguente risposta:

a) la scelta di non esperire la gara nel caso in cui esista un diritto di prelazione si giustifica con la necessità di evitare le spese di pubblicazione e di esperimento dell'incanto o della licitazione , soprattutto nei casi in cui non si riesca ad ottenere un prezzo di vendita maggiore.

La giunta comunale propone , comunque, di eliminare questa frase dall'articolo.

b) Per quanto concerne la soglia dei 300 milioni per l'esperimento della trattativa privata è fondamentale verificare i presupposti giuridici necessari all'applicazione dell'analogia.

Ai fini di tale verifica si deve analizzare la ratio che sottende la norma nazionale : nell'ottica delle recenti normative tese alla semplificazione delle procedure ,si può dire che scopo della norma sia quello di velocizzare ed economicizzare le procedure di alienazione dei beni laddove il valore di tali beni sia di modica entità.

Ma la modica entità non può essere giudicata in rapporto al valore complessivo del patrimonio dell'ente. Infatti , se pure si ritenesse che la cifra di 300 milioni sia consistente in rapporto al patrimonio del Comune di Lovere , non si potrebbe , d'altra parte contestare la maggiore complessità e diseconomicità dell'iter di alienazione di un bene comunale rispetto all'alienazione di un bene dello Stato.Per esempio le spese di pubblicazione dell'avviso di pubblico incanto sono identiche sia per i beni dello stato che per quelli del comune , ma certamente tale spesa ha un'incidenza notevolmente più elevata sul bilancio comunale rispetto a quello statale.

La giunta comunale propone , quindi , al consiglio di confermare la lettera d) dell'art.14 del regolamento ritenendo sussistente l'analogia iuris con la legge 449/1997.

c) I regolamenti sono atti che hanno forza e valore di fonte del diritto di livello secondario. Sono , quindi, atti che hanno natura formalmente amministrativa, ma sostanzialmente normativa e che contengono statuizioni generali ed astratte , cosicchè risultano idonei ad innovare l'ordinamento generale, seppure ad un livello inferiore rispetto alle fonti di livello legislativo.(art.3 delle preleggi ; art.5 L.A.C.).

Conseguentemente l'individuazione di fattispecie particolari contrasta con le caratteristiche sopra citate.

Del resto l'art.41 del R.D. 827/1924 prevede che si proceda alla trattativa privata ...omissis

6) in genere in ogni altro caso in cui ricorrano speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possano essere utilmente seguite le forme previste dagli artt. da 37 a 40 ....

Sarà sufficiente che nelle ipotesi in cui l'amministrazione intenda ricorrere a tale forma di alienazione dimostri nel concreto l'esistenza di tali requisiti.

In tali casi, oltre il richiamo alla legge sopra citata, sarà possibile fare riferimento all'art. 14, lett. b) del regolamento comunale.