

## **REGOLAMENTO PER LA CESSIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA COMUNITA' MONTANA DELLE TERRE ALTE DEL GIAROLO**

### **art. 1 - Oggetto del regolamento**

1 Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e a seguito della DGR 20 febbraio 2023 n. 26-6540 che ha individuato nell'Unione Montana Terre Alte l'ente successorio incaricato di tutti gli adempimenti occorrenti al perfezionamento ed alla gestione della liquidazione della Comunità Montana delle Terre del Giarolo, le modalità per l'alienazione a titolo oneroso dei immobili ancora appartenenti a quest'ultima, 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 alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.

2 Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di speditezza e trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto dei beni di cui sopra appartenenti al patrimonio della Comunità Montana delle Terre del Giarolo.

### **art. 2 - Valutazione**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile valore di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene stesso, mediante perizia di stima preferibilmente a cura dei Servizi Tecnici dell'Unione o dei servizi tecnici di uno dei Comuni facenti parte della Comunità Montana delle Terre Giarolo in liquidazione che nell'ottica della collaborazione tra enti dia la propria disponibilità, i quali possono avvalersi dell'Agenzia delle Entrate.

2. In alternativa, tenuto conto che ai sensi della citata DGR 20 febbraio 2023 n. 26-6540 la Regione assicura ogni sostegno tecnico-giuridico ed istituzionale necessario per la liquidazione, per la valutazione è possibile rivolgersi anche agli uffici regionali.

3. Ai fini della stima, in casi particolarmente complessi è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno, previa adozione di apposito provvedimento di incarico.

4. Il valore stimato è la base per la successiva procedura di vendita.

### **art. 3 - Responsabile unico di procedimento**

1. Il responsabile unico del procedimento di alienazione dei beni è di norma il responsabile del servizio tecnico dell'Unione Terre Alte o in alternativa il responsabile del servizio tecnico di uno dei Comuni dell'Unione.

2. Il Responsabile unico del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni.

### **art. 4 - Forme di gara**

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 e dei principi generali sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. I contraenti vengono individuati mediante:

a. procedura aperta, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa sigillata;

b. procedura negoziata per i seguenti casi:

- i. Procedura aperta deserta. In tal caso l'Unione, tenuto conto della necessità ed urgenza di pervenire alla liquidazione dei beni della Comunità Montana, può valutare una riduzione del prezzo indicato nel bando di gara, in ogni caso non superiore al 10%;
  - ii. Quando l'alienazione ha oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore a € 50.000,00;
  - iii. Motivi d'urgenza debitamente esplicitati;
  - iv. Qualora, trattandosi di fondi interclusi 4 reliquati stradali sdemanializzati o, comunque immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.
- c. diretta alienazione nei seguenti casi:
- i. Quando l'alienazione sia disposta nei confronti di enti pubblici secondo quanto previsto all'articolo 23;
  - ii. Qualora il valore del bene non sia superiore a € 20.000,00.

#### **art. 5 - Indizione**

1. La gara viene indetta previa determinazione del Responsabile unico del procedimento. Detto atto deve contenere quanto previsto dall'art. 192 (Determinazioni a contrattare e relative procedure) del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.
2. In particolare la determinazione, tra l'altro, deve approvare il bando di gara o la lettera di invito ed impegnare, se necessaria, la spesa per la pubblicità del bando.

#### **art. 6- Pubblicità**

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle gare.
2. I bandi vanno pubblicati per almeno 30 gg. consecutivi:
  - a. all'albo pretorio on line della Comunità Montana e di tutti i Comuni appartenenti alla Comunità Montana nonché sul sito web della Comunità Montana Terre del Giarolo, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a € 200.000,00;
  - b. sugli albi e sul sito previsti di cui al punto a) e per estratto su quotidiano a diffusione locale qualora si tratti di alienazioni di beni di valore compreso tra € 200.001,00 e € 500.000,00;
  - c. nei luoghi previsti al punto b) e per estratto su quotidiano a diffusione nazionale qualora si tratti di alienazioni di beni il cui valore sia superiore a € 500.001,00.

#### **art. 7 - Bando/lettera d'invito**

1. Il bando di gara o la lettera di invito devono contenere come requisiti minimi i seguenti:
  - a) La descrizione dei beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
  - b) il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
  - c) gli eventuali diritti e i pesi inerenti al fondo;
  - d) l'esistenza di eventuali patti di opzione di cui al successivo articolo 18;
  - e) l'anno, il mese, il giorno, l'ora e il luogo in cui si procede alla gara;
  - f) gli uffici presso i quali sono visionabili e ritirabili in copia, gli atti di gara;
  - g) l'ammontare della cauzione, l'introito e lo svincolo della stessa;
  - h) il metodo di gara;
  - i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente la cui offerta sia in aumento rispetto al prezzo a base di gara;
  - j) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
  - k) per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese;
  - l) in caso di Società, la composizione societaria e la rappresentanza legale;

- m) la possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
- n) la data ultima e le modalità di presentazione dell'offerta;
- o) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte, e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- p) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- q) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
- r) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della Legge n. 689/81;
- s) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- t) il Responsabile unico di procedimento;
- u) l'obbligo di indicare nell'offerta di gara, a cura dell'offerente, la seguente dichiarazione: "L'offerente si impegna ad acquistare il bene mobile/immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e dichiara congruo il valore posto a base d'asta";
- v) la previsione che l'offerente sia in possesso dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del Decreto Legislativo n. 36/2023 e s.m.i.;
- w) l'indicazione che le spese per il contratto di acquisto di beni immobili sono a carico dell'acquirente;
- z) che l'Unione Montana, non essendo proprietaria dei beni ma semplicemente il soggetto incaricato degli adempimenti necessari al perfezionamento della liquidazione della Comunità Montana delle Terre del Giarolo, non garantisce dall'evizione l'acquirente ai sensi degli artt. 1487 e 1488 del codice civile.

#### **art. 8- Svolgimento delle gare**

1 Le gare si svolgono presso i locali specificati nel bando e nella lettera d'invito, entro 15 gg. dalla data di scadenza del bando.

2 Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

3 Alla comparazione delle offerte pervenute provvede il Responsabile unico di procedimento, il quale può, se lo ritenga opportuno, farsi assistere da due testimoni scelti preferibilmente tra il personale interno dell'Ente e dei Comuni facenti parte dell'Unione, uno dei quali funge da segretario verbalizzate.

#### **art. 9 - Offerte**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile; sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Unione consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte.

2. Non sono ammesse offerte presentate secondo modalità diverse da quelle indicate nel bando o nella lettera d'invito né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

3. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per l'Unione.

4. Il bando di gara potrà prevedere un'offerta percentuale minima in aumento.

#### **art. 10 - Procedura negoziata**

1. Nel caso di procedura negoziata le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta, norme che dovranno esplicitare l'eventuale attivazione di patti di opzione ai sensi del successivo articolo 23.
2. Le buste vengono aperte pubblicamente.
3. I termini per la presentazione delle offerte nelle procedure negoziate non possono essere inferiori ai 10 giorni.
4. Nel caso di procedura negoziata diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

#### **art. 11 - Verbale**

1. Dello svolgimento e dell'esito della gara, sia nel caso di procedura aperta che negoziata, viene redatto apposito verbale, anche in forma sintetica, che si conclude con l'aggiudicazione provvisoria.
2. Il verbale non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo atto notarile a seguito dell'aggiudicazione definitiva, previa effettuazione della verifica d'ufficio da parte del R.U.P. del possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti autodichiarati in sede di gara.
3. Quando non siano pervenute offerte nei termini oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

#### **art. 12 - Contratto**

1. La vendita di un bene immobile viene perfezionata con contratto di rogito soggetto a registrazione e trascrizione.
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

#### **art. 13 - Garanzia**

1. Trattandosi di beni non di proprietà dell'Unione che è semplicemente il soggetto incaricato degli adempimenti necessari al perfezionamento della liquidazione della Comunità Montana delle Terre del Giarolo, l'Ente non garantisce dall'evizione l'acquirente ai sensi degli artt. 1487 e 1488 del codice civile.
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.

#### **art. 14 - Prezzo**

1. L'acquirente deve pagare per intero ed in unica soluzione il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara o della negoziazione e dedotta la cauzione prestata, entro il termine fissato dal RUP per la stipulazione del contratto. E' consentita la rateizzazione dell'importo di aggiudicazione, per un periodo non superiore a 1 (uno) anno, pena la revoca della medesima aggiudicazione. In caso di rateizzazione dovrà essere prestata idonea garanzia fidejussoria a prima richiesta e senza eccezioni, da parte di istituto di credito o assicurativo di primaria importanza.
2. In mancanza, l'Unione tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

#### **art. 15 - Gare esperite**

1. Gli esiti delle gare nonché quelli delle procedure negoziate, sono pubblicati all'Albo Pretorio on line dell'Unione. Essi indicano la procedura esperita, descrivono il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

#### **art. 16 - Immobili soggetti a prelazione**

1. Nel caso in cui il bene oggetto della vendita sia un immobile gravato da diritti di prelazione in favore di terzi a norma delle vigenti disposizioni legislative o regolamentari o in favore dei soggetti concessionari, il RUP invia apposita comunicazione al titolare del diritto di prelazione, comunicandogli il valore di stima dell'immobile, determinato a norma dell'articolo 3 del presente regolamento nonché il termine entro il quale far pervenire la proposta di acquisto.

2. Nel caso di vano decorso del termine di cui al comma precedente ovvero nel caso in cui il titolare del diritto di prelazione abbia rinunciato espressamente all'esercizio dello stesso ovvero pur avendo esercitato la prelazione non abbia provveduto al versamento del deposito cauzionale o alla sottoscrizione del contratto di vendita nel termine indicato dalla Amministrazione, il RUP procede alla vendita dell'immobile con le procedure previste dal presente regolamento.

#### **art. 17 - Immobili vincolati o realizzati con contributi o finanziamenti**

1. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

#### **art. 18 - Contrattazione esclusiva e attivazione patti di opzione**

1 In relazione all'attuale utilizzo del bene mobile o immobile posto in vendita, con particolare riferimento a finalità di pubblico interesse ed alle modalità di gestione in corso, è facoltà dell'Unione attivare, con apposito provvedimento adeguatamente motivato, le seguenti procedure alternative di alienazione in deroga a quanto stabilito nel precedente articolo 4, comma 2, lettere a. e b.:

a) proporre l'acquisto esclusivamente e direttamente:

a. enti locali, a loro associazioni dotate di personalità giuridica, ad altri enti pubblici e a società pubbliche di servizi;

b. al concessionario dell'immobile qualora lo stesso abbia effettuato, in ottemperanza al contratto di concessione, investimenti integrativi che, seppure acquisiti della comunità montana, maturano il diritto a un indennizzo qualora la gestione sia interrotta;

oppure:

b) stipulare con i medesimi soggetti di cui al punto precedente un patto di opzione in base al quale in seguito allo svolgimento di una procedura aperta per l'alienazione del bene, l'Unione Montana si impegna a vendere lo stesso al soggetto titolare dell'opzione allo stesso prezzo del migliore offerente. Il titolare del diritto di opzione, entro 15 (quindici) giorni dalla notifica della proposta di acquisto, può formalmente accettarla. La mancata risposta entro detto termine equivale a rinuncia irrevocabile;

3 La procedura di cui al precedente comma 1. punto a) lettera b. potrà essere utilizzata a fronte della fondata presunzione che la procedura aperta per la vendita dei beni possa essere vanificata, relativamente sia per i concorrenti partecipanti sia per il corrispettivo ottenibile, in vigenza dello specifico contratto di concessione per la costruzione e la gestione della struttura e/impianto.

4. Nei casi previsti dal presente articolo, il concessionario dovrà essere in regola con tutti gli obblighi previsti nella concessione.

**art. 19 - Disposizioni finali**

1. Qualsiasi eventuale lite o controversia in merito all'applicazione delle prescrizioni del presente Regolamento, in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, è disciplinata dalle norme giuridiche della Repubblica Italiana e sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Alessandria.

**art. 20 - Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione, unitamente al provvedimento di approvazione, all'albo pretorio on line dell'Unione Montana.