



REPUBBLICA DI SAN MARINO

DECRETO DELEGATO 17 aprile 2015 n.51

**Noi Capitani Reggenti
la Serenissima Repubblica di San Marino**

Visto l'articolo 62, comma 1, lettera a), della Legge 23 dicembre 2014 n.219;

Vista la deliberazione del Congresso di Stato n. 36 adottata nella seduta del 31 marzo 2015;

Visti l'articolo 5, comma 3, della Legge Costituzionale n. 185/2005 e gli articoli 8 e 10, comma 2, della Legge Qualificata n.186/2005;

Promulghiamo e mandiamo a pubblicare il seguente decreto delegato:

PROCEDURE PER LA VENDITA DI FABBRICATI DI PROPRIETÀ DELL'ECC.MA CAMERA

Art. 1

(Finalità)

1. Il presente decreto delegato disciplina le procedure utili per addivenire alla vendita di fabbricati di proprietà dell'Ecc.ma Camera, assicurando il rispetto dei criteri di trasparenza ed imparzialità e di adeguate forme di pubblicità. Il trasferimento di proprietà dei predetti fabbricati è autorizzato dal Consiglio Grande e Generale con la maggioranza qualificata di cui all'articolo 2 della Legge 5 novembre 2004 n. 154.

2. I proventi derivanti dalla vendita dei fabbricati di proprietà dell'Ecc.ma Camera di cui al precedente comma sono finalizzati a finanziare la realizzazione di infrastrutture ed opere pubbliche ritenute strategiche e prioritarie, sia per lo sviluppo e l'ammodernamento del Paese che per conseguire la razionalizzazione della spesa pubblica di cui all'articolo 61 della Legge 22 dicembre 2014 n. 219.

Art. 2

(Fabbricati alienabili)

1. Sono alienabili i fabbricati di proprietà dell'Ecc.ma Camera rientranti nel patrimonio disponibile dello Stato ai sensi dell'articolo 79 della Legge 18 febbraio 1998 n. 30 qualora abbiano tutti i requisiti di seguito indicati:

- a) non rivestano carattere di interesse pubblico;
- b) non rivestano carattere di interesse storico, in quanto compresi nell'elenco di cui all'allegato "A" alla Legge n.147/2005;
- c) versino in condizioni di abbandono e degrado;
- d) non siano strategici per la realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche.

Art. 3
(Elenco fabbricati)

1. L'elenco dei fabbricati di proprietà dell'Ecc.ma Camera aventi i requisiti di cui all'articolo 2 è predisposto da una Commissione formata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Catasto o suo delegato, dal Dirigente dell'Ufficio per l'Edilizia o suo delegato, dal Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Territoriale o suo delegato e dal Dirigente della Contabilità di Stato o suo delegato nonché da un incaricato della Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente.
2. L'elenco che contiene, in relazione a ciascun fabbricato, l'indicazione dei dati catastali, una dettagliata descrizione dell'ubicazione, delle caratteristiche e dello stato di conservazione dello stesso nonché della destinazione urbanistica del terreno sul quale insiste il fabbricato medesimo è predisposto entro il 15 giugno 2015.

Art. 4
(Perizie)

1. Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Catasto, il Dirigente dell'Ufficio per l'Edilizia, il Dirigente dell'Ufficio Pianificazione Territoriale e il Dirigente dell'Ufficio del Registro determinano il valore di mercato dei fabbricati di proprietà dell'Ecc.ma Camera inseriti nell'elenco di cui all'articolo 3 mediante la redazione di perizie da predisporre entro il 30 luglio 2015.
2. Le perizie devono indicare il valore dei fabbricati nonché ogni elemento utile alla individuazione e descrizione degli stessi.

Art. 5
(Adozione elenco fabbricati)

1. Prima dell'adozione da parte del Congresso di Stato, la Segreteria di Stato per il Territorio e Ambiente promuove incontri con i Gruppi Consiliari per illustrare l'elenco ed i dati relativi ai fabbricati.
2. Le perizie sono visionabili dai rappresentanti dei Gruppi consiliari.
3. L'elenco dei fabbricati di proprietà dell'Ecc.ma Camera predisposto dalla Commissione di cui all'articolo 3, acquisite le perizie di cui all'articolo 4, è adottato dal Congresso di Stato entro il 15 settembre 2015.
4. Il Consiglio Grande e Generale autorizza la messa in vendita di ciascun fabbricato inserito nell'elenco adottato dal Congresso di Stato.

Art. 6
(Procedimento di vendita dei fabbricati)

1. La vendita dei fabbricati di proprietà dell'Ecc.ma Camera avviene mediante asta pubblica tramite emissione di bando d'asta deliberato dal Congresso di Stato con le modalità di cui ai successivi articoli. Nello stesso bando può essere disposta l'alienazione di più fabbricati; in tal caso il bando sarà suddiviso per lotti.
2. Il valore di mercato del fabbricato stabilito dalla perizia di cui all'articolo 4 costituisce il prezzo base d'asta indicato nel bando.
3. Gli interessati a partecipare al bando possono visionare la perizia.

Art. 7
(Bando d'asta)

1. Il bando d'asta per la vendita di fabbricati, deliberato dal Congresso di Stato, contiene:
 - la descrizione dei fabbricati e la loro ubicazione;
 - il prezzo base d'asta;

- il termine di versamento della cauzione e del prezzo in caso di aggiudicazione.

2. Il bando d'asta indica altresì chiaramente:

- il giorno, l'ora e il luogo di svolgimento dell'asta;
- le modalità di svolgimento della stessa;
- le modalità di presentazione delle offerte;
- le modalità di deposito della cauzione richiesta.

Art. 8

(Pubblicazione del bando)

1. Il bando d'asta è pubblicato mediante affissione all'albo dell'ufficio e con inserimento sul portale dei Servizi PA. La pubblicità del bando d'asta è effettuata tramite affissione dello stesso negli appositi spazi siti in tutti i Castelli della Repubblica e presso tutte le Case di Castello. Sarà altresì data massima pubblicità sui mezzi di informazione.

Art. 9

(Commissione di gara)

1. La Commissione di gara è costituita da:

- a) Direttore Generale della Funzione Pubblica o suo delegato, con funzione di Presidente;
- b) Direttore Generale della Finanza Pubblica o suo delegato;
- c) Dirigente dell'Avvocatura dello Stato o suo delegato.

2. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione.

3. Dal verbale deve risultare:

- a) l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;
- b) le generalità e la qualifica di chi presiede e degli offerenti presenti;
- c) le cauzioni pervenute e il prezzo a base d'asta di ogni singolo immobile;
- d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
- e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
- f) l'esito della gara, con la indicazione del prezzo e la proposta del trasferimento della proprietà dell'immobile, alle condizioni stabilite dal presente decreto delegato, dal bando d'asta e dalle norme di legge in materia;
- g) in caso di pluralità di offerte riferite allo stesso bene, la graduatoria finale.

4. L'esito della gara è notificato all'aggiudicatario e agli altri offerenti.

5. Il verbale non è soggetto alla formalità della registrazione.

Art. 10

(Offerte)

1. Il metodo di presentazione è quello delle offerte segrete su prezzo, posto a base d'asta. L'offerta contiene il prezzo offerto, rispetto al prezzo base determinato, secondo quanto richiesto dall'avviso di gara. L'offerta è formulata in forma scritta e firmata personalmente dall'offerente o, in caso di persona giuridica, da chi ne ha legale rappresentanza. Le offerte possono essere presentate da persone fisiche o giuridiche sammarinesi e da persone fisiche residenti.

2. Le offerte segrete devono essere inviate al Dipartimento della Funzione Pubblica unitamente alla prova dell'eseguito deposito cauzionale, in plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, nel termine, all'indirizzo e con le modalità previsti dal bando mediante consegna a mano ovvero tramite spedizione postale con avviso di ricevimento ovvero mediante corriere. Per le offerte che non siano pervenute, o che siano pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami. Il recapito tempestivo dei plichi resta ad esclusivo rischio dei mittenti. Le offerte che pervengono oltre il termine stabilito nel bando sono escluse e non prese in considerazione dalla Commissione di gara.

3. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'Amministrazione se non dopo la delibera di aggiudicazione da parte del Congresso di Stato e la delibera di autorizzazione all'alienazione da parte del Consiglio Grande e Generale, mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di 180 (centottanta) giorni successivi a quello di svolgimento della gara.

Art. 11
(Cauzione)

1. Il concorrente è obbligato a depositare una cauzione pari al 10% (diecipercento) del prezzo posto a base d'asta, che in caso di aggiudicazione alla pubblica asta del bene, viene trattenuta come anticipazione sul prezzo a garanzia della stipula dell'atto. La stessa è incamerata dall'Ecc.ma Camera se l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dell'atto dopo formale convocazione. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare il deposito di cui al presente comma.

2. Il deposito, da effettuarsi entro il termine perentorio previsto dal bando per la partecipazione alla pubblica asta, è costituito da assegno circolare di Istituto di Credito Sammarinese all'ordine "Ecc.ma Camera" ovvero da polizza fidejussoria rilasciata da Istituto Bancario per l'importo dovuto che, nel caso di aggiudicazione, sarà convertita, a spese dello stesso aggiudicatario, in denaro contante. Le cauzioni depositate dai concorrenti che in base al verbale redatto dalla Commissione di gara non siano risultati aggiudicatari sono restituite dopo la chiusura della pubblica asta.

Art. 12
(Aggiudicazione)

1. Ricevute tutte le offerte la Commissione di gara, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara in seduta pubblica, apre i plichi, verifica la regolarità del deposito cauzionale; le offerte vengono lette ad alta voce.

2. Il fabbricato è aggiudicato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L'aggiudicazione è fatta al maggior offerente. E' dichiarato vincitore dell'asta chi ha fatto l'offerta più alta di prezzo d'acquisto o in mancanza, l'offerta pari al prezzo base d'asta. In caso di parità di offerte si procede, nella medesima adunanza, a richiedere ai partecipanti presenti, offerte al rialzo. Il bene viene aggiudicato alla persona fisica o giuridica che risulta la maggior offerente. Ove nessuno di coloro che fecero le offerte uguali sia presente, o i presenti non intendano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

3. Laddove l'asta sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge, del presente decreto delegato e del bando di gara, si redige verbale di asta deserta.

4. Completata la procedura di cui ai superiori commi la documentazione è inoltrata al Congresso di Stato per l'aggiudicazione e al Consiglio Grande e Generale per l'autorizzazione alla vendita, con unica votazione complessiva, subordinatamente alla legittimazione da parte dell'organo competente.

5. Dopo l'autorizzazione da parte del Consiglio Grande e Generale, in caso di acquisto da parte di persone fisiche non sammarinesi o di persone giuridiche la pratica è sottoposta, a cura della parte privata, al Consiglio dei XII per le autorizzazioni di competenza.

Art. 13
(Pagamento del prezzo e atto pubblico di compravendita)

1. Il prezzo per l'acquisto dei fabbricati, decurtato dell'importo della cauzione, è interamente versato alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

2. L'atto di trasferimento di cui al comma precedente è stipulato da Notaio incaricato da parte privata ed a spese della stessa entro sei mesi dalla data della delibera del Consiglio Grande e

Generale. L'aggiudicatario non può entrare nel possesso materiale del bene o dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione dell'atto di compravendita.

3. In caso di rinuncia alla stipula dell'atto da parte dell'aggiudicatario, in caso di pluralità di offerte il Congresso di Stato procede ad aggiudicare il fabbricato sulla base della graduatoria di cui all'articolo 9, comma 3, lettera g) ed a dar corso ai successivi adempimenti di cui all'articolo 12, comma 4.

4. Qualora non sia possibile procedere ai sensi del comma che precede in assenza di pluralità di offerte o esaurita senza esito positivo la graduatoria di cui all'articolo 9, comma 3, lettera g) e/o decorso inutilmente il termine di cui al superiore comma 2), si intende decaduto ogni diritto all'acquisizione da parte dei privati l'Ecc.ma Camera rientrerà nella piena disponibilità del fabbricato.

Dato dalla Nostra Residenza, addì 17 aprile 2015/1714 d.F.R.

I CAPITANI REGGENTI
Andrea Belluzzi – Roberto Venturini

IL SEGRETARIO DI STATO
PER GLI AFFARI INTERNI
Gian Carlo Venturini