

N. 6

# **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

**Approvato con deliberazione di C.C. 26 del 28.04.2003**

Allegato ..... alla  
deliberazione di ..... *cc* .....  
n. *25* ..... del *28.04.03*  
Il Segretario Generale  
*Dr. Sergio Pizzari*

# **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

## **INDICE**

Articolo n.1	<b>Oggetto del Regolamento</b>
Articolo n.2	<b>Competenza degli organi</b>
Articolo n.3	<b>Valutazione</b>
Articolo n.4	<b>Responsabile</b>
Articolo n.5	<b>Provenienza dei beni</b>
Articolo n.6	<b>Forma di gara</b>
Articolo n.7	<b>Indizione</b>
Articolo n.8	<b>Pubblicità</b>
Articolo n.9	<b>Bando</b>
Articolo n.10	<b>Asta pubblica</b>
Articolo n.11	<b>Licitazione privata</b>
Articolo n.12	<b>Urgenza</b>
Articolo n.13	<b>Svolgimento della gara</b>
Articolo n.14	<b>Offerte</b>
Articolo n.15	<b>Trattative private</b>
Articolo n.16	<b>Offerta per procura e per persona da nominare</b>
Articolo n.17	<b>Commissione</b>
Articolo n.18	<b>Verbale</b>
Articolo n.19	<b>Contratto</b>
Articolo n.20	<b>Deposito di garanzia e spese contrattuali</b>
Articolo n.21	<b>Garanzia</b>
Articolo n.22	<b>Prezzo</b>
Articolo n.23	<b>Gare esperite</b>
Articolo n.24	<b>Entrata in vigore del regolamento</b>
Articolo n.25	<b>Norme abrogative – Rinvio</b>



Articolo n.1

**Oggetto del Regolamento**

1. Il presente Regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Articolo n.2

**Competenza degli organi**

1. Le alienazioni di beni immobili sono di competenza del Consiglio Comunale.
2. La competenza della procedura di alienazione spetta al responsabile del Settore preposto. In ogni caso, previa la valutazione tecnica di cui al successivo articolo 3, il prezzo è stabilito dal Responsabile del Settore preposto in misura non inferiore al valore della perizia.
3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del responsabile di Settore individuato con il provvedimento di Giunta Comunale.

Articolo n.3

**Valutazione**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico comunale, mediante perizia di stima comprensiva di verifica di cui all'art. 21. Ai fini della stima è possibile conferire apposito incarico ad un professionista esterno.
2. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto di I.V.A. o ritenuta d'acconto se dovuti, sul quale saranno effettuate le offerte. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento catastale, costo della perizia estimativa sia se affidata ad un professionista esterno sia se affidata a tecnico comunale, valutando nell'ultimo caso l'1% del valore del bene periziato), nonché le spese di pubblicità di cui all'articolo 8.
3. Ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consigliare, ai sensi dell'art.42 comma 2 lett. I del D.Lgs. 267/2000, e s.m.i., che dispone l'avvio della procedura di gara.



Articolo n.4 **Responsabile**

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il funzionario o istruttore addetto al servizio demanio e patrimonio, fermo restando la competenza del responsabile di settore per gli atti conseguenti all'alienazione.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni.
3. Sulla base delle valutazioni tecniche istruisce le proposte di deliberazione consiliare di cui al comma 4 del precedente articolo, redigendo gli atti di gara.

Articolo n.5 **Provenienza dei beni**

1. Possono essere alienati soltanto i beni immobili che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta da certificazioni della conservatoria dei registri immobiliari o documentazione equipollente.
2. Possono anche essere alienati i beni immobili dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione ed altre cause.

Articolo n.6 **Forma di gara**

1. Ai sensi dell'art.12 della legge 127/97 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) Asta pubblica, con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
  - b) Licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra,
  - c) Trattativa privata, limitatamente ai seguenti casi:
    - a seguito di espletamento di asta pubblica o licitazione privata andate deserte, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
    - motivi di urgenze;
    - qualora si tratti di fondi interclusi 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;
    - alienazione di immobili locati ai sensi della legge 392/78 e s.m.i., qualora il conduttore eserciti il diritto di prelazione di cui all'articolo 38 della medesima legge; tale diritto sussiste per i locatari anche in caso di alienazione dell'intero immobile;
    - qualora ricorra una delle circostanze previste dall'articolo 41 del R.D. 827/24;
    - qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.



## Articolo n.7 **Indizione**

1. La procedura di gara è avviata con determinazione del responsabile del procedimento.
2. Con la determinazione di indizione della procedura viene approvato il bando di gara di cui al successivo articolo 9.
3. In particolare, la determinazione individua il bene come previsto dal precedente articolo 5, approva il bando di gara e gli altri atti di gara, ed impegna la spesa per le pubblicazioni.

## Articolo n.8 **Pubblicità**

1. Devono essere garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'articolo 12 della legge 127/97.
2. Le aste o licitazioni private sono pubblicate:
  - a) all'Albo Pretorio qualora si tratti di alienazione di beni di valore uguale e/o inferiore ad euro 25.000,00.=;
  - b) all'Albo Pretorio e, per estratto, su un quotidiano a diffusione provinciale per alienazione di beni di valore compreso tra euro 25.001,00.= ed euro 250.000,00.=;
  - c) all'Albo Pretorio e, per estratto, su un quotidiano a diffusione regionale o nazionale e sul B.U.R.L. per alienazione di beni di valore sia uguale e/o superiore ad euro 250.001,00.=.

## Articolo n.9 **Bando**

Il bando deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- a) descrizione dei beni da vendere, individuazione catastale e provenienza;
- b) il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- c) i diritti e i pesi inerenti il bene;
- d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara; nel caso delle licitazioni private tale indicazione sarà inserita nelle lettere d'invito;
- e) il luogo e l'ufficio presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
- f) l'ammontare della cauzione;
- g) il metodo di gara;
- h) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui si venga presentata una sola offerta, di valore almeno corrispondente al prezzo posto a base di gara;
- i) garanzie bancarie per attestare la situazione economico-finanziaria degli offerenti;
- j) per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese; in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
- k) la possibilità di ammettere offerte per procura ed anche per persona da nominare;
- l) le modalità di presentazione dell'offerta;
- m) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- n) l'indicazione delle cause di esclusione dalla gara;
- o) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt. 38 e segg. della legge 689/81 e s.m.i.;



- p) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- q) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

#### Articolo n.10 **Asta pubblica**

1. Fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli, è adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse dell'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, riconducibile ad un mercato vasto e, comunque, non siano utilmente esperibili le altre procedure di vendita.
2. La gara viene effettuata, di norma, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta. In seconda istanza l'asta può essere effettuata con un prezzo a base d'asta ribassato secondo gli indirizzi della Giunta Comunale. Eccezionalmente in seconda istanza e per comprovati motivi legati all'offerta ritenuta congrua dalla commissione giudicatrice, potranno essere prese in considerazione dalla stessa anche offerte in ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 10 per cento del prezzo posto a base d'asta.
3. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
4. Le offerte devono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del Comune entro le ore 11.45 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.
5. Le forme e le procedure dell'asta sono quelle previste dalla normativa vigente in materia, ove compatibili con le disposizioni del presente regolamento.

#### Articolo n.11 **Licitazione privata**

1. Qualora il Comune ricorra, per particolari e giustificati motivi, a questo procedimento, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande di invito. Detto termine è fissato in giorni 15 dalla data di pubblicazione. Le domande debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale entro le ore 11.45 del 15° giorno.
2. Il responsabile del procedimento stabilisce con propria determinazione quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento e del bando, entro dieci giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.
3. Entro cinque giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono inviate le lettere d'invito a presentare l'offerta.
4. L'offerta deve essere presentata entro 10 giorni dalla data di spedizione (farà fede la data di trasmissione della lettera d'invito tramite fax) ed acquisita al protocollo generale del comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 11.45 del 10° giorno.

**Articolo n.12 Urgenza**

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviati sino alla metà.
2. Il provvedimento con il quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

**Articolo n.13 Svolgimento della gara**

1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando e/o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

**Articolo n.14 Offerte**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 120 giorni, salvo diverso periodo indicato nel bando.
2. Non è consentito al medesimo soggetto, in varie forme, di presentare più offerte.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel 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, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

**Articolo n.15 Trattative private**

1. La trattativa privata preceduta da gara ufficiosa si conforma il più possibile alle procedure previste per la licitazione privata, ad eccezione della fase di prequalificazione. Le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare l'offerta. Le buste vengono aperte pubblicamente.
2. I termini per le trattative private precedute da gare ufficioso possono, per i motivi di cui all'articolo 11, essere inferiori a 30 giorni.
3. Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte dall'acquirente.

**Articolo n.16 Offerta per procura e per persona da nominare**

1. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare: le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata, che sarà unita al verbale di gara.



2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
3. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale è stata presentata l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione firmando il relativo verbale, ovvero, al più tardi, nei tre giorni successivi mediante atto pubblico e con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante in solida della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
5. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati nonostante l'offerta sia fatta per persona da nominare e si sia fatta ed accettata la dichiarazione.

Articolo n.17 **Commissione**

1. La commissione di gara, nominata con determinazione dal Responsabile del Settore che ha in carico il servizio demanio e patrimonio, è composta dal Responsabile medesimo con funzione di presidente, da due funzionari o istruttori direttivi esperti in materia di appalti, purché di qualifica non inferiore alla categoria D, con funzioni di componenti, e da un dipendente con funzione di verbalizzante, con qualifica non inferiore alla categoria C.
2. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Articolo n.18 **Verbale**

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale da parte del funzionario all'uopo incaricato, sotto la direzione del presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste, il nominativo e la carica dei componenti la commissione, il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva disposta con determinazione del funzionario responsabile del procedimento.
4. 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.

Articolo n.19 **Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con il contratto, con le forme e le modalità previste dalla vigente normativa.



2. Il contratto può essere rogato dal Segretario comunale, ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lettera b) della legge 127/97, ovvero da un notaio scelto dall'Amministrazione comunale. Nel caso in cui il contratto sia rogato dal Segretario Comunale l'acquirente è tenuto a versare all'Amministrazione Comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62, prima della stipulazione del contratto.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

#### Articolo n.20

#### **Deposito di garanzia e spese contrattuali**

1. Nessuno può partecipare alla gara se non alleggi, a garanzia dell'offerta fatta, un assegno circolare intestato al Comune di Senago pari al decimo del prezzo sul quale l'asta viene aperta o la licitazione e/o trattativa indette, nonché alle somme presunte dovute per spese contrattuali.
2. A tal fine per la partecipazione alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e lettere, un assegno circolare a titolo cauzionale degli importi di cui al comma 1.
3. Nessuno può essere dispensato dall'effettuare il deposito con assegno di cui al precedente comma.
4. La somma contenuta nell'assegno circolare, emesso dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà considerata in acconto del prezzo di aggiudicazione.
5. I termini di restituzione dei depositi di garanzia saranno indicati nel bando relativo a ciascuna alienazione.

#### Articolo n.21

#### **Garanzia**

1. Il Comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
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.

#### Articolo n.22

#### **Prezzo**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il Comune tratterrà 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 contrattuali.



Articolo n.23

### **Gare esperite**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario. L'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Articolo n.24

### **Entrata in vigore del regolamento**

Il presente regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla data di inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio, da attuarsi dopo che la deliberazione di approvazione è divenuta esecutiva.

Articolo n.25

### **Norme abrogative – Rinvio**

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.
2. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:
  - le leggi nazionali e regionali;
  - lo Statuto comunale;
  - il regolamento dei contratti ed il regolamento di contabilità;
  - ogni altra disposizione compatibile con la disciplina normativa contenuta nel presente regolamento.