

^{C1}
31/01/03

ALLEGATO A DELIBERA C.C.
N° 4 DEL 14/01/200

COMUNE DI CASTELMASSA

PROVINCIA DI ROVIGO

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

SOMMARIO

OGGETTO		
1	Oggetto del regolamento	pag. 3
2	Beni immobili di interesse storico e artistico	pag. 3
3	Competenze degli organi	pag. 3
4	Perizie e Stima dei beni	pag. 3
5	Condizioni generali di vendita	pag. 4
6	Modalità di vendita	pag. 4
7	Gli incanti	pag. 5
8	Pubblicità degli avvisi di gara	pag. 5
9	Commissione di gara	pag. 6
10	Offerte mediante schede segrete	pag. 6
11	Offerte per procura e per persone da nominare	pag. 6
12	Depositi di garanzia e per spese contrattuali	pag. 7
13	Trattativa privata previo esperimento di gara informale	pag. 7
14	Trattativa privata senza esperimento di gara informale	pag. 8
15	Ripetizione della gara	pag. 8
16	Verbale di gara	pag. 8
17	Restituzione dei depositi	pag. 9
18	Approvazione del verbale di gara	pag. 9
19	Pagamento del prezzo di vendita	pag. 9
20	Norme abrogate	pag. 10
21	Pubblicità del regolamento e degli atti	pag. 10
22	Spese contrattuali	pag. 10
23	Entrata in vigore del regolamento	pag. 10
24	Casi non previsti dal presente regolamento	pag. 10

Art. 1 Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12 comma secondo della Legge 15 maggio 1997 n. 127, disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2 Beni immobili di interesse storico ed artistico

1. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui al D. Lgs. 29.10.1999 n. 490, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 12 della legge 15 maggio 1997 n. 127.

Art. 3 Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio Comunale, appartengono alla competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 comma 2, lettera 1 del D. Lgs. 267 del 18 agosto 2000;

2. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale appartiene al Responsabile del servizio competente, il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'amministrazione, della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione.

Art. 4 Perizia e stima dei beni

1. I beni oggetto di alienazione, che sono beni patrimoniali di cui è stata accertata la disponibilità, debbono essere previamente identificati dall'Ufficio Tecnico comunale, in modo che siano indicati:

a) la ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;

b) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;

c) i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;

d) il valore venale, dedotto il capitale corrispondente agli oneri e passività inerenti al fondo e da accollarsi espressamente all'acquirente tra le condizioni speciali da indicare sull'avviso di gara.

2. Prima di procedere all'approvazione della deliberazione di autorizzazione all'alienazione, dovrà essere predisposta apposita perizia tecnico estimativa riportante i necessari elementi di identificazione:

A tal fine sono utilizzati, di regola, i seguenti dati:

- dati catastali completi;
- classificazione nel vigente P.R.G.;

- confini;
- prezzo di stima dell'immobile;
- oneri inerenti al bene;
- numero atto d'acquisto, data repertorio ed estremi della registrazione;
- trascrizione (numero della registrazione) e data;
- ufficiale rogante.

Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente.

Art. 5 Condizioni generali di vendita

1. La deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale si dispone l'alienazione del bene deve contenere la perizia di cui al precedente art. 4, con la descrizione del bene oggetto della vendita, l'indicazione dei confini ed il prezzo.

2. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;

b) qualunque responsabilità del comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità in tutto o in parte dell'immobile acquistato;

c) l'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;

d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile;

e) sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;

f) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato in unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabilite dal bando;

g) il Responsabile del Servizio competente, nell'avviso, stabilisce la natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni;

h) quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 6 Modalità di vendita

1. La vendita dei beni si effettua in seguito all'espletamento di pubblici incanti o di trattative private sulla base del valore di stima, previe le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni in conformità a quanto disposto dal presente regolamento.

2. L'alienazione, in connessione alla natura e al grado di appetibilità del bene e secondo le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto, segue uno dei seguenti modi di scelta del contraente:

a) pubblici incanti per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;

b) trattativa privata previo esperimento di gara informale;

c) trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale;

Art. 7 Gli incanti

1. L'apertura degli incanti è resa nota mediante pubblici avvisi, nei quali sono indicati:
 - a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - b) il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti e i termini di pagamento;
 - c) i diritti e i pesi inerenti all'immobile;
 - d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede agli incanti;
 - e) il luogo e l'ufficio in cui si eseguono gli incanti;
 - f) l'ufficio presso il quale sono visionabili i documenti;
 - g) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta e quello presuntivo del deposito da effettuarsi dall'offerente in caso di aggiudicazione, nonché l'indicazione della tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;
 - h) le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno si abbia cognizione;
 - i) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno pari o superiore al prezzo stabilito per l'incanto.

Art. 8 Pubblicità degli avvisi di gara

1. Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:
 - a) all'albo pretorio del Comune per almeno 20 gg. (per importi inferiori a € 50.000);
 - b) all'albo pretorio e sul Bollettino Ufficiale Regionale (per gli importi da € 50.000 a € 200.000);
 - c) all'albo pretorio, sul Bollettino Ufficiale Regionale e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su un quotidiano nazionali ed uno locale (per importi da € 200.000 in su);
2. Le pubblicazioni di cui alle lettere b) e c) devono avvenire almeno 15 gg. prima del giorno fissato per l'incanto;
3. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza;
4. In ogni caso viene data diffusione alla notizia di vendita anche attraverso il sito internet del Comune.
5. In maniera più mirata si procederà, ove possibile, alla pubblicità mediante invio del bando a:
 - associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale o regionale;
 - associazioni o sindacati di inquilini anch'essi provinciali o regionali;
 - associazioni di costruttori;
 - agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare;
 - ordini professionali;
 - comuni limitrofi.

Art. 9 Commissione di gara

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita commissione così composta:

- a) Segretario Comunale, con funzioni di Presidente;
- b) Responsabile del Servizio Tecnico;
- c) n. 1 dipendente comunale all'uopo designato dal Responsabile del Servizio, con il compito di segretario verbalizzante.

Art. 10 Offerte mediante schede segrete

1. L'incanto si tiene con il metodo delle offerte segrete; queste ultime, unitamente alla prova dell'avvenuto deposito, devono essere inviate all'amministrazione, ad esclusivo rischio del concorrente e, per essere valide, devono pervenire, in piego sigillato, non più tardi del giorno precedente a quello fissato per la gara, entro l'ora stabilita nell'avviso all'ufficio protocollo generale del Comune.

2. Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami. Ricevute tutte le offerte, l'autorità che presiede l'asta, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i pieghi, eventualmente in presenza dei concorrenti, legge o fa leggere ad alta voce le offerte.

3. L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.

4. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia almeno pari o superiore al valore stabilito a base d'asta.

5. Quando le offerte di due o più concorrenti risultano uguali si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti o ad estinzione di candela vergine, secondo che lo creda più opportuno il Presidente di gara. Colui che risulta il migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.

6. Ove nessuno di coloro che abbia fatto offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

Art. 11 Offerte per procura e per persona da nominare

1. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

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 ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o dall'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o al più tardi nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da un 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 solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

5. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Art. 12 Depositi di garanzia e per spese contrattuali

1. Nessuno può partecipare all'asta se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria comunale, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo sul quale l'incanto viene aperto e l'ammontare presunto delle spese contrattuali indicato nell'avviso d'asta.

2. Il deposito dovrà essere fatto secondo le modalità previste nel bando o nell'avviso.

3. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare i depositi di cui ai precedenti commi. Di ogni mancanza o carenza di detti depositi sono responsabili in solido chi presiede l'incanto e chi l'assiste come segretario.

4. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione.

5. Se l'aggiudicatario non provvede al versamento di quanto dovuto entro il termine stabilito al successivo art. 13, comma 8, il deposito a garanzia sarà incamerato.

art. 13 Trattativa privata previo esperimento di gara informale.

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previo esperimento di gara informale quando, esperite due gare per asta pubblica, queste siano andate deserte. In tal caso il prezzo a base di gara può essere ribassato entro il limite del 10%.

2. Alla gara informale viene data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione a contrarre e scelti tra quelli elencati nel precedente art. 8.

3. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 20 giorni nè superiore ai 30gg. dalla data dell'avviso stesso.

4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta l'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere; ai partecipanti alla gara, pena l'esclusione dalla stessa, può essere richiesta l'allegazione di documenti.

5. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto entro le ore 12,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la gara, o sul quale non sia stato apposto il mittente e l'oggetto della gara, non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura.

6. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal Presidente della Commissione di gara.

7. Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, che sono sottoposti all'approvazione del Responsabile del Servizio interessato.

8. Entro 15 gg., decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r., dell'intervenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare quanto dovuto. In assenza di ciò il deposito a garanzia sarà incamerato e si provvederà, con atto del Responsabile del Servizio, all'aggiudicazione al secondo miglior offerente. Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Responsabile del Servizio Dirigente del Settore interessato.

9. Il contratto è stipulato nel termine di 180 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'intervenuta aggiudicazione.

art. 14 Trattativa privata senza esperimento di gara informale

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale nel caso in cui il bene da alienare sia un relitto stradale ovvero si tratti di beni disponibili per la vendita il cui valore di stima non ecceda l'importo di € 25.000 infine qualora per ragioni o circostanze particolari, debitamente documentate, l'amministrazione lo ritenga opportuno e conveniente.

2. In tal caso gli immobili potranno essere alienati ai proprietari degli edifici o degli immobili adiacenti. Se vi sono più richieste e gli interessati non si accordano nei termini che saranno fissati dal Responsabile del Servizio, l'alienazione sarà disposta a favore del miglior offerente, per l'intera area o per una porzione. Sono in ogni caso salvi gli accessi esistenti e le altre servitù necessarie per l'immobile. Se non vi sono richieste, l'Amministrazione Comunale interpella direttamente tutti i confinanti e coloro che abbiano dimostrato interesse all'acquisto.

3. Il contratto pubblico di compravendita deve essere stipulato nel termine di 180 giorni dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Responsabile del Servizio competente.

4. Nella trattativa privata senza esperimento di gara informale, l'Amministrazione Comunale potrà accettare il pagamento rateizzato del prezzo della compravendita, secondo le modalità ed i termini concordati con l'acquirente e comunque con l'interesse percentuale pari a quello EURIBOR a sei mesi.

5. Il pagamento delle rate del prezzo di compravendita aventi scadenza successiva alla stipula dell'atto pubblico di compravendita, dovrà essere garantito mediante il deposito di una fideiussione bancaria o assicurativa pari alla differenza ancora da versare.

Art. 15 Ripetizione della gara

1. Nel caso che risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, si procede a un secondo esperimento, con le stesse condizioni e modalità di svolgimento del primo.

2. Qualora risultino infruttuosi due esperimenti d'asta e l'amministrazione, previa relazione del competente ufficio, lo ritenga opportuno, si provvede per nuovi esperimenti di gara, sullo stesso prezzo. In caso contrario si procede ad ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni, ciascuna delle quali non può eccedere il decimo del valore di stima.

3. Dopo i primi due esperimenti d'asta risultati infruttuosi, se risulta dalla relazione tecnica che la diserzione non sia causata da eventuale elevatezza del prezzo medesimo, ma da altre cause, si potrà procedere a trattativa privata anche con successive riduzioni, ciascuna delle quali non può eccedere il decimo del valore di stima.

Art. 16 Verbale di gara

1. L'esito della gara deve risultare da processo verbale che, sotto la sorveglianza del Presidente della commissione di gara, viene redatto dal dipendente che assiste con funzioni di segretario.

2. Dal processo 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 di chi assiste alla gara;
- c) il valore base d'asta;

- d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
- e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
- f) l'indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, per procura, o per persona da nominare;
- g) l'aggiudicazione dell'immobile fatta al migliore offerente con l'indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara;

3. Chiusa la gara, il Presidente dichiara aggiudicatario il migliore offerente, appone la propria firma al verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto da tutti i componenti la commissione e dal dipendente che funge da segretario.

4. Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.

Art. 17 Restituzione dei depositi

1. I depositi effettuati, agli effetti del precedente art. 12 dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dal tesoriere del Comune, dietro ordine posto sul retro delle rispettive ricevute, firmate dal Presidente della gara.

Art. 18 Approvazione del verbale di gara

1. Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene approvato con Determina del Responsabile di Servizio, tempestivamente pubblicata all'Albo Pretorio.

2. Il processo verbale di aggiudicazione e la determinazione di approvazione sono notificati all'acquirente.

Art. 19 Pagamento del prezzo di vendita

1. Entro 15 gg. da quello in cui è stata notificata la intervenuta approvazione del verbale di aggiudicazione, l'acquirente deve versare presso la Tesoreria Comunale il prezzo di aggiudicazione.

2. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

3. Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza al competente servizio comunale.

4. Dal giorno dell'avvenuta aggiudicazione, l'acquirente subentra nel godimento dei frutti, in tutti i diritti ed azioni spettanti al Comune e nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere.

5. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

6. Il contratto è sottoscritto dal Responsabile del Servizio, per conto e nell'interesse del Comune.

Art. 20 Spese contrattuali

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione ed inserzione, obbligatorie ai sensi del precedente regolamento.

Art. 21 Norme abrogate

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Art. 22 Pubblicità del regolamento e degli atti

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 23 Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entrerà in vigore dalla data di approvazione della relativa deliberazione e sarà pubblicato per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune.

Art. 24 Casi non previsti dal presente regolamento

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione le leggi nazionali e regionali vigenti.