



Comune di **SORESINA**

Provincia di **Cremona**

Tel 0374 / 349411 Fax 0374 / 340448

# **REGOLAMENTO COMUNALE**

## **PER L'ALIENAZIONE DI**

### **BENI IMMOBILI**

Art.	Oggetto	Art.	Oggetto
1	Oggetto del regolamento	16	Ripetizione della gara
2	Programmazione alienazioni	17	Verbale di gara
3	Beni immobili di interesse storico e artistico	18	Restituzione dei depositi
4	Competenze degli organi	19	Approvazione del verbale di gara
5	Perizie e stima dei beni	20	Pagamento del prezzo di vendita
6	Condizioni generali di vendita	21	Vendita a trattativa privata
7	Modalità di vendita	22	Trattativa privata senza esperimento di gara informale
8	Gli incanti	23	Esito delle gare esperite
9	Pubblicità degli avvisi di gara	24	Spese contrattuali
10	Commissione di gara	25	Norme abrogate
11	Offerte per procura e per persona da nominare	26	Pubblicità del regolamento e degli atti
12	Depositi di garanzia e per spese contrattuali	27	Entrata in vigore del regolamento
13	Modalità della gara	28	Casi non previsti dal presente regolamento
14	Estinzione di candela vergine	29	Rinvio dinamico
15	Offerte mediante schede segrete		

**Art. 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 e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

**Art. 2 – Programmazione alienazioni**

1. L'alienazione dei beni immobili è soggetta a programmazione in relazione al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio comunale disponibile, formalizzata con specifico atto del Consiglio Comunale.

**Art. 3 – Beni immobili di interesse storico artistico**

1. Per la vendita dei beni immobili d'interesse storico, artistico di proprietà del Comune trovano applicazione le disposizioni di cui al D.lgs 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 4 – Competenza degli organi**

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lette. l), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267, "Testo Unico dell'ordinamento degli enti locali".
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. 5 – Perizia e stima dei beni**

1. I beni oggetto di alienazione debbono essere previamente identificati con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico Comunale e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe usufruendo di ogni possibile riferimento ivi compresa la consultazione di agenzie immobiliari e sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia di stima può essere anche affidata all'Agenzia del Territorio o, con provvedimento motivato, ad un professionista esterno.

**Art. 6 – Condizioni generali di vendita**

1. La deliberazione del Consiglio comunale, con la quale si dispone l'alienazione del bene deve contenere:
  - a) la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
  - b) l'indicazione dei dati catastali;
    - 2 partita catastale;
    - 2 per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie;

- 2 per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;
- c) l'indicazione degli oneri inerenti al bene;
- d) il prezzo di stima dell'immobile.
2. la vendita, altresì, 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 e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
- c) l'acquirente s'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, salvo diversa modalità e termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale e definiti nel bando di gara;
- g) 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, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

#### **Art. 7 – Modalità di vendita**

1. La vendita dei beni si effettua mediante pubblici incanti, sulla base del valore di stima, previa le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni in conformità a quanto disposto dal presente regolamento:

#### **Art. 8 – 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 ed 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 ostensibili 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 dall'offerente in caso di aggiudicazione, nonché l'indicazione della tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;

- h) il massimo della prima offerta in aumento ed il minimo delle offerte successive qualora si proceda con il metodo di estinzione di candela vergine di cui al successivo art. 14;
- i) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sulla stessa siano ammessi successivi aumenti, non inferiori al ventesimo del prezzo di aggiudicazione;
- j) le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
- k) il modo in cui si procedere agli incanti, e cioè se mediante estinzione di candela vergine o mediante schede segrete;
- l) l'indicazione, quando trattasi di incanto a schede segrete, che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito per l'incanto.

#### **Art. 9 – Pubblicità degli avvisi di gara**

1. Gli avvisi degli incanti sono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:
  - a) all'albo pretorio del Comune per almeno 30 giorni in tutti i casi;
  - b) all'albo pretorio della Provincia e dei Comuni limitrofi in tutti i casi;
  - c) sul Bollettino ufficiale della Regione qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 500.000,00 Euro;
  - d) per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 250.000,00 Euro;
2. Le pubblicazioni di cui alle lettere da b) a d) devono avvenire almeno 15 giorni 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. Nel bando di gara dovranno essere indicate le spese di pubblicazione che l'Ente ha dovuto sostenere, spese che verranno rimborsate alla stazione appaltante dall'aggiudicatario entro 60 gg. dall'aggiudicazione.

#### **Art. 10 – Commissione di gara**

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita Commissione composta in conformità al regolamento comunali sui contratti.

#### **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 solidamente 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 all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o 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 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 dichiarare 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 espressamente indicate nel bando.
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.

**Art.13 – Modalità della gara**

1. L'asta, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano ritenere più vantaggioso per l'amministrazione, si tiene in uno dei seguenti modi:
  - a) col metodo di estinzione di candela vergine;
  - b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo indicato nell'avviso d'asta.

**Art. 14 – Estinzione di candela vergine**

1. Quando l'asta si tiene col metodo della estinzione delle candele, se ne devono accendere tre, una dopo l'altra, se la terza si estingue senza che siano fatte offerte, l'incanto è dichiarato deserto. Se invece nell'ardere di una delle tre candele si siano avute offerte, si dovrà accendere la quarta e si proseguirà ad accenderne delle altre sino a che si avranno offerte.
2. Quando una delle candele accese dopo le prime, come sopra è prescritto, si estingue ed è consumata senza che si sia avuta alcuna offerta durante tutto il tempo nel quale rimane accesa, e circostanze accidentali non abbiano interrotto il corso dell'asta, ha effetto l'aggiudicazione a favore dell'ultimo migliore offerente.
3. Le offerte devono essere fatte nella ragione decimale, da determinarsi nell'avviso d'asta o da chi vi presiede all'atto dell'apertura della medesima.
4. Al primo incanto non si può procedere ad aggiudicazione, se non si hanno offerte di almeno due concorrenti.

**Art. 15 – Offerte mediante schede segrete**

1. Quando l'asta si tiene con il metodo delle offerte segrete, quest'ultime, unitamente alla prova dell'eseguito deposito, devono essere inviate all'amministrazione, ad esclusivo rischio del concorrente. Tali offerte, per essere valide, devono pervenire, in piego sigillato e firmato sui lembi, non più tardi del giorno precedente a quello fissato per la gara, entro l'ora stabilita nell'avviso.
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 in seduta pubblica, 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.
5. Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, 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 migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.
6. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

**Art. 16 – Ripetizione della gara**

1. Nel caso che risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, l'Amministrazione ne può indire uno successivo motivando la riduzione del prezzo del bene fino ad un massimo del 20%. Nel caso che anche il secondo esperimento di gara vada deserto, l'Amministrazione può procedere:
  - a. indire un nuovo esperimento di gara rideterminando il prezzo più basso con idonee motivazioni
  - b. valutare l'ipotesi di sospendere la procedura di alienazione;

**Art. 17 – 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 a 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, o 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, dal dipendente che funge da segretario, dall'aggiudicatario e dalla persona dichiarata che sia presente, qualora l'offerta e l'aggiudicazione siano state fatte per persone da nominare.
4. Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di firmare il verbale, se ne fa menzione nel verbale stesso.
5. 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. 18 – 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. 19 – Approvazione del verbale di gara***

1. Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene immediatamente rimesso al Responsabile di Area per la definitiva approvazione, con apposita determinazione.
2. Il processo verbale di aggiudicazione e la determinazione di approvazione del Responsabile di Area sono notificati all'acquirente.
3. Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.  
Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Responsabile di Area.

#### ***Art. 20– Pagamento del prezzo di vendita***

1. Entro 60 giorni da quello in cui gli è stata notificata l'intervenuta approvazione del verbale di aggiudicazione, l'acquirente deve versare presso la Tesoreria comunale il prezzo di aggiudicazione, secondo quanto stabilito dal bando di gara.
2. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta è computato in acconto sul prezzo d'aggiudicazione.
3. Dall'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 acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

#### ***Art. 21 – Vendita a trattativa privata***

1. L'amministrazione può procedere alla vendita a trattativa privata previo esperimento di gara informale, qualora lo ritenga conveniente, degli immobili per i quali si siano verificate una o più diserzioni di incanti. In tal caso il prezzo a base di gara può essere ribassato entro il limite del 20%.

2. Alla gara informale viene data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella deliberazione di vendita 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 15 giorni né superiore ai 30 giorni 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 gli eventuali 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. Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, che sono sottoposti all'approvazione del Responsabile di Area.
7. Entro 15 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata A.R., dell'intervenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, a titolo di acconto, il 10% (dieci per cento) dell'importo di aggiudicazione. In assenza di ciò si provvederà con atto del Responsabile di Area, all'aggiudicazione al secondo miglior offerente.
8. Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata A.R. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.  
Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Responsabile di Area.
9. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima non eccede Euro 50.000,00 (diconsi Euro cinquanta mila/00) possono essere alienati a trattativa privata con le modalità stabilite dal presente articolo, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora per ragioni o circostanze speciali l'amministrazione lo ritenga opportuno e conveniente.

**Art. 22 – 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:
  - a) un reliquato stradale;
  - b) porzione di area di limitate dimensioni interclusa in altre proprietà;
  - c) immobili che per evidenti ragioni strutturali e di conformazione, tecnicamente dimostrabili, rivestono esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
  - d) alienazione in favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province, degli altri Enti Pubblici in genere e delle società interamente partecipate dal Comune;
  - e) terreni di proprietà dell'Amministrazione Comunale con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
  - f) bene in permuta



In tali ipotesi l'Amministrazione Comunale interpella direttamente tutti coloro che possono avere interesse all'acquisto.

**Art. 23 – Esito delle gare esperite**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati per estratto con le medesime forme adottate per la pubblicazione dei relativi avvisi e bandi di gara.
2. L'avviso di gara esperita deve contenere il numero delle offerte pervenute per ciascun lotto, l'aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione.

**Art. 24 – Spese contrattuali**

2. 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 e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

**Art. 25 – Norme abrogate**

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

**Art. 26 – Pubblicità del regolamento e degli atti**

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 07 agosto 1990, n° 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

**Art. 27 – Entrata in vigore del regolamento**

1. Il presente regolamento entrerà in vigore il 15° giorno successivo dalla sua affissione all'Albo pretorio, in seguito all'esecutiva della deliberazione d'approvazione.

**Art. 28 – Casi non previsti dal presente regolamento**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione.
  - a) le leggi nazionali e regionali;
  - b) lo Statuto comunale.

**Art. 29 – Rinvio dinamico**

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

Il presente regolamento:

1. E' stato deliberato dal Consiglio Comunale con seduta del \_\_\_\_\_ con atto n° \_\_\_\_\_;
2. E' stato ripubblicato all'Albo Pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_;
3. E' entrato in vigore il giorno \_\_\_\_\_;

Data \_\_\_\_\_

Il Segretario Comunale

\_\_\_\_\_