



# *Comune di Cercenasco*

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

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 in data 23.11.2011**

### **SOMMARIO**

<b>Art.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Art..</b>	<b>Descrizione</b>
1	Oggetto del regolamento	16	Offerte mediante schede segrete
2	Beni immobili di interesse storico e artistico	17	Ripetizione della gara
3	Competenze degli organi	18	Verbale di gara
4	Perizia e stima dei beni	19	Restituzione dei depositi
5	Condizioni generali di vendita	20	Approvazione del verbale di gara
6	Modalità di vendita	21	Pagamento del prezzo di vendita
7	Gli incanti	22	Vendita a trattativa privata
8	Pubblicità degli avvisi di gara	23	Spese contrattuali
9	Esclusione di partecipazione alla gara	24	Norme abrogate
10	Commissione di gara	25	Pubblicità del regolamento e degli atti
11	Offerte per procura e per persona da nominare	26	Entrata in vigore del regolamento
12	Depositi di gara e per spese contrattuali	27	Casi non previsti dal presente regolamento
13	Modalità della gara	28	Rinvio dinamico
14	Alienazione dei beni soggetti a diritto di prelazione	29	Variazioni del regolamento
15	Alienazione di fondi interclusi	30	Tutela dei dati personali

### **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 – Beni immobili di interesse storico e artistico**

1. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui alla parte seconda, Titolo I, Capo IV, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 e successive modificazioni.

### **Art. 3 – Competenze degli organi**

1. Le alienazioni dei beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del consiglio, appartengono alle competenze del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera I) del T.U. 18 agosto 2000, n° 267.

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 dall'efficienza della gestione.

### **Art. 4 – Perizia e stima dei beni**

1. I beni oggetto di alienazione sono 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.

### **Art. 5 – Condizioni generali di vendita**

1. La deliberazione del consiglio comunale, con la quale si dispone l'alienazione del bene contiene :

- a) la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
- b) l'indicazione dei dati catastali :
  - partita catastale;
  - per i terreni: reddito domiciliare, reddito agrario e superficie; 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 è, altresì, 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 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 il 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 è versato in unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabilite dall'amministrazione;
- g) la natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a prescindere le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

#### **Art. 6 – 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. 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 ostensibili i documenti;
  - g) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta, pari al 10% del prezzo a base d'asta, nonché l'indicazione della tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;
  - h) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sulla stessa siano ammessi successivi aumenti, non inferiori al ventesimo del prezzo di aggiudicazione;
  - i) le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno si abbia cognizione;
  - l) il modo in cui si procede agli incanti, e cioè mediante schede segrete;
  - m) l'indicazione che si farà luogo l'aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito per l'incanto.

#### **Art. 8 – Pubblicità degli avvisi di gara**

1. Gli avvisi degli incanti sono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:
  - a) sul sito informatico del Comune per almeno 15 giorni;
  - b) all'albo pretorio del Comune per almeno 15 giorni;
  - c) all'albo pretorio della provincia e dei comuni limitrofi;
  - d) per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 200.000 Euro;
  - e) per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della repubblica italiana e su almeno due quotidiani a diffusione nazionale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 1.000.000 di Euro;
2. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti in caso di comprovata e di motivata urgenza.

#### **Art. 9 - Esclusione dalla partecipazione alla gara.**

1. I partecipanti alla gara devono dichiarare:
  - a) di non essere interdetti, inabilitati o falliti, e che a loro carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
  - b) l'inesistenza, a loro carico, di condanni penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

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

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita commissione così composta:
  - a) responsabile del servizio, con funzioni di presidente;
  - b) n. 2 dipendenti comunali, componenti, all'uopo designati dal presidente, di cui con funzioni anche di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni..
2. Resta salva la facoltà del Sindaco di attribuire la competenza a gestire il procedimento della gara, ivi compresa la presidenza della commissione di cui al comma 1, al segretario comunale.

#### **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. Allorchè le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
3. L'offerente per persona da nominare deve 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 è considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, è 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 comprova 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 può essere fatto in numerario o in rendita sul debito pubblico dello Stato.
3. Nessuno, per qualsiasi motivo, è 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 è considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione, e, qualora eseguito in titoli di rendita sul debito pubblico, è convertito, a spese dello stesso aggiudicatario, in denaro contante.

#### **Art. 13 – Modalità della gara**

1. L'asta si tiene per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

#### **Art. 14 - Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione.**

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.

2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
  - a) l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
  - b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.
3. Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.
4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

#### **Art. 15 - Alienazione di fondi interclusi.**

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, previo avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune e sul sito Internet dell'Amministrazione. A tale gara potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.
3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 16 – Offerte mediante schede segrete**

1. Le offerte segrete, unitamente alla prova dell'eseguito deposito, sono inviate all'amministrazione, ad esclusivo rischio del concorrente, per mezzo del servizio postale raccomandato. Tali offerte, per essere valide, devono pervenire, in piego sigillato, non più tardi al giorno prefissato per la gara, entro l'ora stabilita nell'avviso.
2. Per le offerte che non sono pervenute o sono pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami. Ricevute tutte le offerte, l'autorità che presiede l'asta, nel giorno e l'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i pighi 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 inferiore al valore stabilito a base d'asta.

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 vogliono migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

#### **Art. 17 – Ripetizione della gara**

1. Se risulta infruttuoso il primo esperimento d'asta, si procede ad un secondo esperimento con le stesse condizioni e modalità del primo.
2. Se risultano infruttuosi due esperimenti d'asta e l'amministrazione, previa relazione del competente ufficio, ritiene che la diserzione non sia causata da eventuale elevatezza del prezzo medesimo, ma da altre cause, provvede per nuovi esperimenti di gara sullo stesso prezzo.
3. In caso contrario procede ad ulteriori esperimenti d'asta, con successive riduzioni, ciascuna delle quali non può eccedere il decimo del valore di stima.

#### **Art. 18 – Verbale di gara**

1. L'esito della gara risulta da processo verbale che, sotto la sorveglianza del presidente della commissione di gara, è redatto dal dipendente che assiste con funzione di segretario.
2. Dal processo 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) la indicazione se l'offerta è stata fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
  - g) l'aggiudicazione dell'immobile fatta al migliore offerente con la 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 sul 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 che l'offerta e l'aggiudicazione sono state per persona 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 il processo verbale di asta deserta.

#### **Art.19 – 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. 20 – 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 competente organo per la definitiva approvazione.
2. Il processo verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono notificati all'acquirente.

### **Art. 21 – Pagamento del prezzo di vendita**

1. Entro trenta giorni da quello in cui gli è stata notificata la intervenuta approvazione definitiva del verbale di aggiudicazione, l'acquirente versa 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 deve 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 può entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

### **Art. 22 – Vendita a trattativa privata**

1. L'amministrazione può procedere alla vendita a trattativa privata, qualora lo ritenga conveniente, degli immobili per i quali si siano verificate una o più diserzioni di incanti.
2. La facoltà di cui al comma precedente è ammessa purchè il prezzo e le condizioni dell'asta o dell'ultima asta andata deserta non subiscano variazioni se non a vantaggio dell'amministrazione.
3. Le offerte devono essere accompagnate dalle quietanze del tesoriere comunale, comprovanti gli avvenuti depositi di garanzia (pari a 1/10 del prezzo offerto) e delle spese contrattuali.
4. Se vengono presentate più offerte, l'amministrazione, ove non ritenga opportuno ripetere il pubblico incanto, indice, tra gli offerenti, una licitazione privata sulla base della maggior offerta ricevuta.
5. La vendita viene deliberata a favore di chi abbia presentato la migliore offerta in aumento.
6. L'esito della licitazione risulta da apposito processo verbale da approvarsi da parte del competente organo comunale.
7. Quando è stata presentata una sola offerta o i concorrenti partecipanti alla licitazione non hanno migliorato l'offerta sulla quale la licitazione fu aperta, la vendita viene conclusa a trattativa privata nei confronti dell'unico offerente o di colui sulla cui offerta è seguita la licitazione risultata infruttuosa.
8. Il contratto è stipulato dal segretario comunale.
9. Per il pagamento del prezzo si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 21.
10. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima non eccede € 50.000 possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora per ragioni o circostanze speciali l'amministrazione lo ritenga opportuno e conveniente.
11. In presenza di due o più offerte per lo stesso acquisto e sempre che non vi siano ragioni speciali per cui l'amministrazione ritenga conveniente trattare con una determinata persona o sperimentare l'asta pubblica, viene indetta, tra gli offerenti, una licitazione privata, con le modalità di cui ai precedenti commi.

### **Art. 23 – 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 e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

### **Art. 24 – Norme abrogate**

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

#### **Art. 25 – Pubblicità del regolamento e degli atti**

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 07.08.1990, n. 241 è tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

#### **Art. 26– Entrata in vigore del regolamento**

1. Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo all'ultimo giorno di pubblicazione.

#### **Art. 27– Casi non previsti dal presente regolamento**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:

- a) le leggi nazionali e regionali;
- b) lo Statuto comunale;
- c) il regolamento comunale per la disciplina dei contratti;
- d) il regolamento comunale di contabilità.

#### **Art. 28 – 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.

#### **Art. 29 – Variazioni del regolamento**

1. L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di modificare, nel rispetto delle vigenti norme che regolano la materia, le disposizioni del presente regolamento dandone comunicazione ai cittadini mediante pubblicazione all'albo pretorio del Comune, a norma di legge.

#### **Art. 30 – Tutela dei dati personali**

1. Il Comune garantisce, nelle forme ritenute più idonee, che il trattamento dei dati personali in suo possesso si svolga nel rispetto dei diritti, delle libertà fondamentali, nonché della dignità delle persone fisiche, ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196, recante "Codice in materia di protezione dei dati personali".