



## COMUNE DI ALBIATE

# REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI PATRIMONIALI DI PROPRIETA' DEL COMUNE

REDATTO AI SENSI DELL'ART.12 LEGGE 15 MAGGIO 1997 N.127

*(approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 8.4.1998)*

*(modificato con delibera del Consiglio Comunale n.33 del 29.9.2010)*

**Art. 1 - Finalità del regolamento.** Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art.12 comma 2 della legge 15 maggio 1997, n.127, riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'Ente.

Si considerano tali:

a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma e 824 del Codice Civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'Ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere del Ministero dei Beni Culturali;

b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione a un pubblico servizio;

c) gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dall'articolo unico della legge 23.12.1993, n.560;

d) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;

e) i beni immobili vacanti di cui all'art.827 del Codice Civile.

**Art. 2 - Condizioni generali per la vendita dei beni.** L'alienazione dei beni disponibili del Comune è soggetta alle seguenti condizioni:

a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi pesi e nello stato e forma con il quale il bene è posseduto dal Comune;

b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi dell'evizione che privi l'acquirente in tutto o in parte del bene acquistato;

c) il compratore si intende obbligato per effetto della sola aggiudicazione provvisoria ma gli obblighi del Comune sono subordinati alla esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del verbale di gara e di aggiudicazione definitiva;

d) il compratore, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi del Comune rispetto al bene, ivi compresi i compensi dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati al bene dal conduttore, e deve mantenere i contratti di locazione in corso all'epoca della vendita, i quali non fossero rescindibili a volontà del locatore;

e) l'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta non oltre il termine stabilito per la stipulazione del contratto, fatta salva la facoltà del pagamento rateale da prevedersi nel bando di gara con determinazione dei conseguenti oneri aggiuntivi;

e) fino al completo pagamento del prezzo e degli interessi relativi resta ferma l'ipoteca legale che compete al Comune sui beni in virtù

dell'art.2817 Codice Civile;

g) con il provvedimento che indice la gara o la trattativa possono essere introdotte eventuali ulteriori condizioni contrattuali utili al migliore perseguimento degli interessi dell'Ente alienante.

#### Art. 3 - Programmazione delle alienazioni.

Con la deliberazione di approvazione del bilancio di previsione il comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. L'esperimento delle gare viene effettuato nell'anno di competenza. La deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art.32, comma 2, lett. m) della legge n.142/90 e successive modificazioni ed integrazioni, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo. in caso contrario si fa riferimento a quanto stabilito dal comma 6 del successivo articolo.

Art. 4 – Valutazione dei beni. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. Al fine della stima, la Giunta Comunale può conferire apposito incarico a professionista esterno che fornirà perizia di stima giurata.

In entrambi i casi la Giunta Comunale può stabilire di sottoporre la stima all'Ufficio Tecnico Erariale.

Il valore stimato e la base per la successiva gara.

Per il valore da attribuire agli alloggi di edilizia residenziale pubblica si osservano le disposizioni della legge n.560 del 1993.

In sede di programmazione pluriennale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo.

In tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art.32, comma 2, lett. m) della legge n. 142/90 e successive integrazioni e modificazioni, che indice la gara pubblica o autorizza la trattativa privata.

Art. 5 – Destinazione delle entrate. Le entrate derivanti dalla vendite dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.

A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previste anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

#### Art. 6 - Il responsabile del procedimento.

Fatte selve quante previste dalle Statuto e dal Regolamento di organizzazione dell'Ente, il responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali é il funzionario preposto del settore Tecnico - Manutentivo.

Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, in particolare: istruisce le relative proposte di deliberazioni, approva le lettere d'invito ed ammette i partecipanti alla licitazione privata, presiede la commissione di gara, sottopone alla Giunta Comunale i risultati delle medesime e stipule il relativo contratto in nome e per conto del Comune.

#### Art. 7 - Elementi per l'identificazione del bene.

L'immobile da alienare é esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredata delle relative pertinenze (art. 817 Codice civile), di eventuali diritti, oneri e servitù sulle stesse gravanti.

A tal fine sene necessari i seguenti dati:

- partita catastale,
- foglio,
- particelle e sub particella,
- categoria catastale,
- classe,
- consistenza,
- superficie,
- classificazione,
- confini,
- la destinazione urbanistica, come da apposita certificazione dell'ufficio tecnico comunale,
- numeri atto d'acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione,
- trascrizione (numero della registrazione) e data,
- ufficiale rogante.

Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono in considerazione per i beni appartenenti e titolo originario al demanio e al patrimonio dell'Ente indipendentemente de un fatto giuridico acquisitivo.

Art. 8 - Forma di gara. Ai sensi dell'articolo 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.

I contraenti vengono individuati mediante:

- a) asta pubblica, col 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 per i seguenti casi:

- asta o licitazione deserta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 15;

- quando il valore di stima dei beni non superi euro 3098,74

- quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento che autorizza l'alienazione, e il valore di stima non superi euro 7746,85.

**Art. 9 - Indizione.** La gara viene indetta con deliberazione consiliare oppure con deliberazione della Giunta Comunale qualora la deliberazione consiliare di programmazione sia basata sulle valutazioni ex art. 4 del presente Regolamento. Dette deliberazioni debbono possedere i requisiti previsti dall'art. 56 della legge 142/90 e successive modificazioni ed integrazioni.

In particolare la delibera individua il bene come previsto dall'articolo 7, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Nel caso di licitazione privata, con successivo provvedimento, il responsabile stabilisce quali soggetti ammettere e approva le lettere d'invito a presentare offerte.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

**Art. 10 - Forme di pubblicità.** Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 della legge 127/97.

Le aste e le licitazioni sono pubblicate:

a) all'albo pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a euro 25822,84;

b) all'Albo Pretorio, al foglio annunci legali della Provincia di Milano e su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra euro 25822,85 e euro 258228,45;

c) all'Albo Pretorio, su un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a euro 258228,45.

La pubblicazione del bando di gara deve avvenire in forma integrale all'Albo Pretorio, e per estratto negli altri casi.

**Art. 11 - Elementi del bando di gara.** Nel bando di gara vanno riportati, quali requisiti minimi da integrarsi per ciascun lotto, gli elementi fissi che consentono all'interessato di presentare, sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di vendita, in maniera corretta, la propria offerta con riguardo ai termini, al contenuto, alle modalità.

Riguardo ai termini vanno chiaramente espressi:

- quelli per la presentazione dell'offerta, con l'indicazione del giorno di scadenza;

- quelli per la presentazione della domanda di partecipazione in caso di licitazione, e quelli entro i quali saranno spediti gli inviti, anch'essi con l'indicazione di cui al punto precedente.

Tutti i termini suddetti sono perentori.

Vanno inoltre indicati:

- i requisiti legali che il concorrente deve possedere;

- i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscano la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;

- in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare ed a presentare offerte;

- qualora due o più privati, ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'amministrazione la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte.

Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta va specificato:

- se l'offerta debba essere inviata esclusivamente per posta o presentata anche personalmente;

- in quale modo deve essere identificata esternamente;

- come devono essere predisposti all'interno del plico i documenti e l'offerta, a garanzia della segretezza di quest'ultima;

- cosa si intende per sigillatura dei plichi (se è sufficiente un timbro, una firma, la ceralacca o altri sistemi).

Nel bando va indicato l'ufficio ed il soggetto responsabile del procedimento e l'eventuale incaricato cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.

**Art. 12 - Esclusione dalla partecipazione alle gare.** Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in

procedure concorsuali o nei cui confronti pende una procedura fallimentare o di liquidazione;

- siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto;

- si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale fra cui l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, e di inabilitazione o nei cui confronti siano in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;

- si trovino nelle condizioni di cui all'art. 1471 del Codice Civile.

**Art. 13 – Fase di preselezione.** La presente fase è relativa alle procedure di vendita con il sistema della licitazione privata.

I termini per presentare le domande di partecipazione sono generalmente fissati in giorni quindici.

Poiché è interesse dell'ente quello di ottenere un'ampia concorrenza, è consentito invitare il soggetto a fornire chiarimenti entro un termine perentorio in ordine al contenuto della dichiarazione o dei certificati presentati.

**Art. 14 - L'offerta nell'asta e nella licitazione.** Il termine per la presentazione delle offerte è generalmente fissato in giorni trenta.

Le sedute in cui si esaminano le offerte sono pubbliche e sono autorizzati a presenziare i concorrenti o persone da essi espressamente delegate in maniera formale; i partecipanti, in sede di gara, possono prendere in visione dei documenti presentati anche dagli altri concorrenti, dopo che siano stati esaminati dalla commissione.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

Nel caso di presentazione di due offerte aventi lo stesso oggetto, da parte dello stesso soggetto, viene presa in considerazione l'ultima in ordine di tempo, come risulta dal protocollo dell'Ente.

Non sono ammesse offerte per telegramma o per fax, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Quando in un'offerta vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida quella più conveniente per l'Amministrazione.

Fuori dei casi in cui la gara sia dichiarata deserta, il presidente può procedere nel modo seguente: effettua l'apertura dei plichi

regolarmente pervenuti, apre le buste contenenti le offerte, legge queste ultime a voce alta e verifica per l'offerta più vantaggiosa la corrispondenza e regolarità dei documenti richiesti dal bando e/o dalla lettera; in caso positivo aggiudica provvisoriamente la gara; in caso rilevi difformità non sanabili, procede all'esame dei documenti a corredo della offerta immediatamente inferiore e così di seguito.

In alternativa può esaminare preliminarmente tutta la documentazione al fine di stabilire l'ammissione dei concorrenti e quindi aprire le buste relative alle offerte dei soli concorrenti ammessi.

La procedura da seguire può essere preventivamente individuata nel bando di gara.

In caso di urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà. Il provvedimento con il quale si indice la gara deve individuare espressamente le ragioni di urgenza.

**Art. 15 - Ulteriori esperimenti da gara.** Nel caso in cui il primo esperimento di gara sia dichiarato deserto, la Giunta Comunale può autorizzare la trattativa privata alle condizioni di cui al precedente art.8 o disporre ulteriori esperimenti con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo riportato nel primo bando.

Qualora ritenga che la diserzione della prima gara sia causata dall'elevatezza del prezzo, la Giunta può disporre ulteriori esperimenti d'asta o di licitazione con successive riduzioni del prezzo, ciascuna delle quali non può eccedere il ventesimo del precedente valore di stima.

**Art. 16 - Trattativa privata.** Le trattative private precedute da gara ufficiosa si conforma il più possibile alle procedure previste per le licitazioni private, ad eccezione delle fasi della prequalificazione. le norme di gara sono contenute nelle lettere d'invito a presentare offerta. le buste vengono aperte pubblicamente.

I termini per le trattative private precedute da gara ufficiosa possono anche essere inferiori ai 30 giorni.

Nel caso di trattative dirette, l'alienazione del bene avviene sulle base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

**Art. 17 – Permuta.** L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti e privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.

La permuta si perfeziona sulle base di una

trattativa diretta basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.

Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

Nell'eventualità che la trattativa si conclude con la previsione di un conguaglio economico e carico dell'Ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta le convenienze dell'operazione rispetto ed altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alle controparte.

**Art. 18 - La commissione di gara.** Le gara è presieduta, di norme, dal responsabile del procedimento o, in sue assenze o impedimento, da chi ne fa le veci o de altro responsabile di servizio all'uopo individuato dalla Giunta Comunale.

Nello svolgimento delle operazioni di gara il presidente è assistito di norme del responsabile del servizio finanziario e da quello del servizio affari generali.

Ad uno di questi, a scelte del presidente, spettano le funzioni di segretario con l'obbligo di redigere il verbale di gara.

In caso di assenza o impedimento i detti responsabili possono essere sostituiti da altro personale appartenente dell'ente, designato dalle Giunta Comunale.

La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti 1 componenti.

**Art. 19 - Verbale delle operazioni di gara.** L'esito della gara deve risultare dal relative verbale dal quale si deve evincere:

a) l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si svolge la gara;

b) il nome, cognome e qualifica del presidente e dei dipendenti comunali che assistono alla gara;

c) il valore sulla base del quale è aperta la gara;

d) le offerte fatte ed il prezzo offerto;

e) se l'offerta è fatta a nome proprie, e per procura, e per persona da nominare;

f) l'aggiudicazione del bene al migliore offerente con l'indicazione del prezzo offerto e dei relativi patti e condizioni stabilite dal presente regolamento e dal bande di gara.

Chiusa la gara il presidente sottoscrive il verbale e cura che sia sottoscritte dai dipendenti

comunali che hanno assistite alle operazioni di gara nonché, se presenti nell'aula, dall'aggiudicatario e dalle persone dichiarate, qualora l'offerta e l'aggiudicazione siano state fatte per persona da nominare. ·

Il processo verbale di diserzione di gara deve essere compilato quando non si siano avute offerte e quando queste non siano accettabili.

Il verbale non tiene luogo e non ha gli effetti del contratto di compravendita. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto, a rogito di notaio scelto dalla controparte, successivamente all'esecutività della deliberazione della Giunta Comunale con la quale è state approvate il verbale di gara.

**Art. 20 - Pubblicità degli esiti di gara.** I risultati delle gare di cui al presente regolamento sono resi noti con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bande di gara.

L'avviso predisposto dal responsabile del procedimento deve contenere il numero delle offerte presentate, il soggetto aggiudicatario, il prezzo offerto.

**Art. 21 - Norme di rinvio.** Per tutte quante non disciplinate dal presente regolamento si applica la legge 27.12.1908, n. 783 ed il relativo regolamento di esecuzione approvate con r.d. i7.6.i909, n. 454.

**Art. 22 - Entrata in vigore.** A norma dell'art. 9 del vigente Statuto Comunale il presente regolamento sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni dall'esecutività della deliberazione di adesione. Esso entrerà in vigore il giorno successive alla scadenza del periodo di pubblicazione sopra indicato.