

COMUNE DI CASARGO
(Provincia di Lecco)

**REGOLAMENTO COMUNALE PER
L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE
CONSILIARE N. 28 DEL 22.04.1998

REGOLAMENTO COMUNALE PER L' ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

INDICE

	Pag.
ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	
ART. 2 - BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO	
ART. 3 - COMPETENZE DEGLI ORGANI	
ART. 4 - PERIZIA E STIMA DEI BENI	
ART. 5 - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA	
ART. 6 - MODALITA' DI VENDITA	
ART. 7 - GLI INCANTI	
ART. 8 - PUBBLICITA' DEGLI AVVISI DI GARA	
ART. 9 - OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE	
ART. 10 - DEPOSITI DI GARANZIA E PER SPESE CONTRATTUALI	
ART. 11 - MODALITA' DELLA GARA	
ART. 12 - OFFERTE MEDIANTE SCHEDE SEGRETE	
ART. 13 - RIPETIZIONE DELLA GARA	
ART. 14 - VERBALE DI GARA	
ART. 15 - RESTITUZIONE DEI DEPOSITI	
ART. 16 - APPROVAZIONE DEL VERBALE DI GARA	
ART. 17 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA	
ART. 18 - VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA	
ART. 19 - SPESE CONTRATTUALI	
ART. 20 - NORME ABROGATE	
ART. 21 - PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO E DEGLI ATTI	
ART. 22 - CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO	
ART. 23 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO	

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 agli articoli 24 e seguenti della Legge 01 giugno 1939 N. 1089, nel rispetto di quanto disposto dall' art. 12 , comma 3 e seguenti , 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, appartengono alla competenza del Consiglio Comunale , ai sensi dell' art. 32, comma 2 , lettera n) , della Legge 08 giugno 1990 N. 142.

ART.4 - PERIZIA E STIMA DEI BENI

1. I beni oggetto di alienazione debbono essere preventivamente identificati dall' Ufficio Tecnico Comunale, in modo che siano indicati :

- a) l' 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 è 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 , deve contenere :

- 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 dominicale, 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 , altresì , è effettuata con 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 nella 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 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 goduti 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 un' 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 presentare le offerte e per assicurare l' adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l' aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.
3. L' Amministrazione Comunale può richiedere anche altre condizioni particolari di vendita. Le stesse devono essere inserite negli avvisi di cui all' art. 7.

ART. 6 - MODALITA' 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

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 da effettuarsi dall' offerente in caso di aggiudicazione, nonché l' indicazione della tesoreria presso cui devono effettuarsi depositi;
- h) l' avvertenza espressa che l' aggiudicazione è definitiva e che non sono ammessi successivi aumenti ;
- i) le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
- j) il modo in cui si procede agli incanti;

- k) 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. 8 - PUBBLICITA' 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 15 giorni;
 - b) sul Foglio degli Annunzi Legali della Provincia;
 - c) per estratto , su uno o più quotidiani a diffusione locale , qualora l' importo a base d' asta sia almeno pari a 200.000= ECU ;
 - d) per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul almeno due quotidiani a diffusione nazionale qualora l' importo a base d' asta sia almeno pari a 1.000.000= di ECU.
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.

ART. 9 - 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 all' atto dell' aggiudicazione firmandone il verbale o, 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 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 si sia fatta ed accettata la dichiarazione.

ART. 10 - 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 potrà essere fatto in denaro contante.

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 è responsabile in solido chi presiede l' incanto.
4. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell' offerta sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione.

ART. 11 - MODALITA' 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 nel seguente modo :
 - a) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell' avviso d' asta.

ART. 12 - OFFERTE MEDIANTE SCHEDE SEGRETE

1. Quando l' asta si tiene con il metodo delle offerte segrete, queste ultime , unitamente alla prova dell' eseguito deposito , devono essere 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 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 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 , secondo che lo creda più opportuno il Presidente di gara. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.
6. Ove qualcuno o 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. 13 - RIPETIZIONE DELLA GARA

1. Nel caso che risulti infruttuoso il primo esperimento d' asta, si procede ad 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 , ritenga che la diserzione non sia causata da eventuale elevatezza del prezzo medesimo , ma da altre cause , provvede a trattativa privata.
3. In caso che anche la trattativa privata vada deserta, si procede ad ulteriori esperimenti d' asta , con successive riduzioni , ciascuna delle quali non può eccedere il decimo del valore di stima.

ART. 14 - VERBALE DI GARA

1. L' esito della gara deve risultare da processo verbale che verrà redatto dal Segretario Comunale.
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 miglior 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 provvisorio il miglior offerente , appone la propria firma al verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto dall' aggiudicatario e dalla persona dichiarata che sia presente , qualora l' offerta e l' aggiudicazione siano state fatte 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 un processo verbale di asta deserta.

ART. 15 - RESTITUZIONE DEI DEPOSITI

1. I depositi effettuati agli effetti del precedente art. 10 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. 16 - APPROVAZIONE DEL VERBALE DI GARA

1. Proclamata l' aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene immediatamente rimesso alla Giunta Comunale per la definitiva approvazione , con apposita deliberazione.
2. Il processo verbale di aggiudicazione e la delibera di approvazione della Giunta Comunale sono comunicati all' acquirente.

ART. 17 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA

1. Entro 30 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.
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 acquistati prima dell' avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 18 - VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA

1. L' Amministrazione può procedere alla vendita a trattativa privata qualora si siano verificate almeno due diserzioni di incanti .
2. La facoltà di cui al comma precedente è ammessa purché il prezzo e le condizioni dell' ultima asta andata deserta non subiscano variazioni se non a vantaggio dell' Amministrazione.
3. Le offerte che fossero presentate 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. La vendita viene deliberata a favore di chi abbia presentato la migliore offerta in aumento.
5. Il contratto è stipulato dal Segretario Comunale o da un notaio scelto dall' Amministrazione Comunale.
6. Per il pagamento del prezzo si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 17.
7. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima non eccede £. 20.000.000= 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.

ART. 19 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese d' asta e contrattuali, nonché quelle da essa 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 inserzioni , obbligatorie ai sensi del presente Regolamento.

ART. 20 - NORME ABROGATE

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

ART. 21 - PUBBLICITA' 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. 22 - CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento troveranno applicazione :
- a) le Leggi nazionali e regionali;
 - b) lo Statuto Comunale;
 - c) il Regolamento dei contratti;
 - d) il Regolamento di contabilità.

ART. 23 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore dopo l' espletamento del controllo da parte del competente Organo Regionale di Controllo (CO.RE.CO.) e la ripubblicazione all' Albo Pretorio del Comune, così come previsto dal vigente Statuto Comunale.

Il presente Regolamento :

1. E' stato deliberato dal Consiglio Comunale nella seduta del
con atto N.
2. E' stato pubblicato all' Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi dal
al
3. E' stato esaminato dall' Organo Regionale di Controllo sugli atti degli Enti Locali (O.RE.CO.)
nella seduta del Atto N.
4. E' stato affisso all' Albo Pretorio comunale dal al
per 15 giorni consecutivi con la contemporanea pubblicazione, allo stesso Albo Pretorio ed in
altri luoghi consueti, di apposito manifesto annunciante la detta affissione.
5. E' entrato in vigore il

Casargo, li

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....