



Comune di
Casalecchio di Reno
Provincia di Bologna

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

SOMMARIO

- 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 COMMISSIONE DI GARA**
- ART. 10 OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE**
- ART. 11 DEPOSITI DI GARANZIA E PER SPESE CONTRATTUALI**
- ART. 12 MODALITA' DELLA GARA**
- ART. 13 OFFERTE MEDIANTE SCHEDE SEGRETE**
- ART. 14 RIPETIZIONE DELLA GARA**
- ART. 15 VERBALE DI GARA**
- ART. 16 RESTITUZIONE DEI DEPOSITI**
- ART. 17 APPROVAZIONE DEL VERBALE DI GARA**
- ART. 18 PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA**
- ART. 19 VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA**
- ART. 20 SPESE CONTRATTUALI**
- ART. 21 NORME ABROGATE**
- ART. 22 PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO E DEGLI ATTI**
- ART. 23 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**
- ART. 24 CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO**
- ART. 25 RINVIO DINAMICO**

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 1 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, lett. n) della legge 8 giugno 1990 n. 142.
2. Il procedimento conseguente è assegnato al Responsabile del servizio competente, il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'Amministrazione, della correttezza amministrativa e della efficienza della gestione, ferma restando la competenza del dirigente all'adozione di tutti i relativi atti e provvedimenti.

ART. 4 - PERIZIA E STIMA DEI BENI

I beni oggetto di alienazione debbono essere previamente identificati dall'Ufficio Patrimonio 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 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 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 e delle servitù 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 si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'Amministrazione sono invece 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 deterioramento arrecati;
 - f) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato 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.

ART. 6 - MODALITA' DI VENDITA

1. La vendita dei beni si effettua mediante pubblico incanto, sulla base del valore di stima, previe 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, provenienza e le servitù passive di cui è gravato;
 - 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 all'incanto;
 - 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, 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;
 - i) le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
 - j) l'indicazione che si farà luogo alla aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito per l'incanto;
 - k) le principali modalità e la data della gara ufficiosa, nel caso in cui il pubblico incanto sia infruttuoso.

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 trenta giorni;
 - b) sul Bollettino Ufficiale della Regione;
 - c) sul Foglio degli Annunci legali della Provincia;
 - d) per estratto su un quotidiano 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 EURO.

2. Le pubblicazioni di cui alla lettera e) 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 - COMMISSIONE DI GARA

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita Commissione nominata con deliberazione di Giunta Comunale così composta:
 - a) Dirigente del Servizio, con funzioni di Presidente;
 - b) Dirigente o Responsabile del servizio Contratti, componente;
 - c) Un dipendente comunale, componente, all'uopo designato dall'Assessore di riferimento.
2. Assiste, con le funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni il Responsabile dell'ufficio contratti o altro dipendente all'uopo delegato o autorizzato.
3. 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 Generale.

ART. 10 - 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 di 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 nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

ART. 11 - DEPOSITI DI GARANZIA

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.
2. Il deposito potrà essere fatto in numerario o rendita sul debito pubblico dello Stato.
3. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare il deposito di cui al precedente comma. Di ogni mancanza o carenza di detto deposito sono responsabili in solido chi presiede l'incanto e chi assiste come segretario.
4. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione, e, qualora eseguito in titoli di rendita sul debito pubblico, sarà convertito, a spese dello stesso aggiudicatario, in denaro contante.

ART. 12 - MODALITA' DELLA GARA

L'asta, secondo che le circostanze, l'importanza e la qualità del contratto lo facciano ritenere più vantaggioso per l'amministrazione, si tiene per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

ART. 13 - 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, 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 a pena di esclusione.
2. Per le offerte che non siano pervenute, o che 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 sia in presenza dei concorrenti che in assenza degli stessi, 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. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.

ART. 14 - RIPETIZIONE DELLA GARA

1. Nel caso in cui il pubblico incanto risulti infruttuoso il Comune può procedere all'indizione di una gara ufficiosa.
2. Almeno quindici giorni prima del termine fissato dovrà essere pubblicato all'albo pretorio un nuovo avviso con indicazione delle relative modalità.
3. Dell'avvenuta pubblicazione viene data la più ampia pubblicità, utilizzando la stampa locale ed ove possibile le nuove forme di pubblicità via etere e via telematica.
4. L'immobile sarà aggiudicato all'offerta economicamente più vantaggiosa.
5. Qualora il prezzo offerto risulti inferiore di oltre il 10% il prezzo base, l'Amministrazione si riserva la facoltà di non aggiudicare e di esperire ogni utile tentativo, nel rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza, per il suo miglioramento anche ricorrendo ad un nuovo esperimento di gara.

ART. 15 - 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) la 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 e 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 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. 16 - RESTITUZIONE DEI DEPOSITI

I depositi effettuati, agli effetti del precedente art. 11 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. 17 - 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 notificati all'acquirente.

ART. 18 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA

1. Entro 30 giorni da quello in cui gli 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 acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita, presso notaio di sua fiducia.

ART. 19 - VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA

1. L'amministrazione può procedere alla vendita a trattativa privata degli immobili per i quali l'incanto sia andato deserto o sia risultato infruttuoso.
2. La facoltà di cui al comma precedente è ammessa purché il prezzo e le condizioni dell'asta andata deserta non subiscano variazioni se non a vantaggio dell'amministrazione.
3. Nel caso in cui vengano presentate più offerte, l'amministrazione, ove non ritenga opportuno ripetere il pubblico incanto, indice tra gli offerenti, una gara sulla base della maggiore offerta ricevuta.
4. La vendita viene deliberata a favore di chi abbia presentato la migliore offerta in aumento.
5. L'esito della gara deve risultare da apposito processo verbale da approvarsi da parte della Giunta Comunale.

6. Qualora sia stata presentata una sola offerta o i concorrenti partecipanti non abbiano migliorato l'offerta sulla quale la gara fu aperta, la vendita viene conclusa a trattativa privata nei confronti dell'unico offerente o di colui sulla cui offerta è seguita la gara risultata infruttuosa.
7. Il contratto preliminare di vendita è stipulato per atto pubblico amministrativo, mentre per l'atto definitivo valgono le disposizioni di cui al 5° comma del precedente articolo.
8. Per il pagamento del prezzo si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 19.
9. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima non eccede Euro 50.000 (cinquantamila euro) possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di gara, qualora per ragioni o circostanze speciali l'amministrazione lo ritenga opportuno e conveniente.
10. 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 gara con le modalità di cui ai precedenti commi.

ART. 20 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese di gara e contrattuali, nonché quelle dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese di gara e contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e duplicazione copie del materiale cartaceo necessario.

ART. 21 - NORME ABROGATE

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

ART. 22 - PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO

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 dopo l'espletamento del controllo da parte del competente organo regionale di controllo (CO.RE.CO), così come previsto dal vigente statuto comunale.

ART. 24 - 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;
 - c) il Regolamento dei contratti;
 - d) il Regolamento di contabilità.

ART. 25 - 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.