COMUNE DI SARSINA

Provincia di Forlì-Cesena

REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Il presente Regolamento:

- E' stato deliberato dal C.C. nella seduta del 28/02/2007 con atto n. 8
- E' stato pubblicato all' Albo Pretorio Dal 08/03/2007 al 23/03/2007

E' esecutivo dal _____

E' in vigore dal _____

Sarsina, _____

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Katia Biondi

I N D I C E

ART. 1 ***OGGETTO DEL REGOLAMENTO***

ART. 2 ***BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO***

ART. 3 ***COMPETENZE DEGLI ORGANI***

ART. 4 ***PERIZIE E STIMA DEI BENI***

ART. 5 ***VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE***

ART. 6 ***CONDIZIONI GENERALI DI VENFITA***

ART. 7 ***PROCEDURE DI VENDITA***

ART. 8 ***ASTA PUBBLICA***

ART. 9 ***PUBBLICITA' DEGLI AVVISI DI GARA***

ART. 10 ***COMMISSIONE DI GARA***

ART. 11 ***OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE***

ART. 12 ***DEPOSITI DI GARANZIA***

ART. 13 ***ESTINZIONE DI CANDELA VERGINE***

ART. 14 ***OFFERTE MEDIANTE SCHEDE SEGRETE***

ART. 15 ***RIPETIZIONE DELLA GARA***

ART. 16 ***VERBALE DI GARA***

ART. 17 ***RESTITUZIONE DEI DEPOSITI***

ART. 18 ***APPROVAZIONE DEL VERBALE DI GARA***

ART. 19 ***APPROVAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA***

ART. 20 ***STIPULA DEL CONTRATTO***

ART. 21 ***VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA***

ART. 22 ***SPESE CONTRATTUALI***

ART. 23 ***NORME ABROGATE***

ART. 24 ***PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO E DEGLI ATTI***

ART. 25 ***ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO***

ART. 26 ***CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMETNO***

ART. 27 ***RINVIO DINAMICO***

ART.1
Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, della legge 15 maggio 1997 n.127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n.783 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1989, n.454, 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**, per la parte vigente e il D.Lgs. n.442/2004, 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 già previste in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.**42**, comma 2, lettera **e)** della legge **18 agosto 2000, n.267**.
2. Il procedimento conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale, appartiene al Responsabile del settore segreteria **che si avvarrà degli uffici tecnici e del patrimonio**.

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) La ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
   b) Le eventuali pertinenze ed accessori e loro caratteristiche;
   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.
2. la perizia estimativa deve inoltre espressamente specificare:
   a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

3. Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:
   a) Le spese tecniche sostenute o da sostenersi (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.)
   b) Le spese di pubblicità dell'alienazione.

Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA se dovuta.

4. Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziative dei privati, non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma precedente.

ART.5
Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione –

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

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 :
      - 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;
   e) 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.

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 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 per deterioramenti arrecati;
f) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato di norma, in unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabilite dall'amministrazione.

ART.7
PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
   a) Asta pubblica
   b) Trattativa privata **previo gara ufficiosa;**
   c) **Trattativa privata diretta.**

ART.8
ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto e, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto.
2. L'asta, secondo le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto da cui può derivare un vantaggio per l'amministrazione, si tiene in uno dei seguenti modi:
   a) Con il metodo di estinzione di candela vergine
   b) Per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

3. 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 l'indicazione della Tesoreria presso cui deve effettuarsi il deposito
   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. 13
   i) L'ammontare presunto delle spese contrattuali
   l) Il metodo dell'incanto
   m) 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 vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:
   a) All'albo pretorio del Comune per almeno 30 giorni

b) All'Albo pretorio dei Comuni limitrofi
c) Per estratto sul Bollettino Ufficiale della regione
d) **Sul sito web del comune**
e) per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a **€ 200.000,00**
f) 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 **€ 1.000.000,00**

2. Le pubblicazioni di cui alle lettere da **c)** ad f) 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. Sono fatte salve ulteriori forme di pubblicità, da valutarsi caso per caso dal responsabile del procedimento, in funzione delle caratteristiche ed importanza del bene da alienare.

ART. 10

Commissioni di gara

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita Commissione così composta:

a) **Responsabile Settore Segreteria – con funzioni di Presidenza**
b) Responsabile del Settore interessato, designato dal Presidente
c) Responsabile ufficio Patrimonio.

2. Assiste, con funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni, l'istruttore del servizio contratti o altro dipendente del settore segreteria.

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 e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorchè le offerte siano 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 o con firma autenticata. 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 dichiarazione.
5. Il deposito eseguito dall'aggiudicatario rimane vincolato, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

ART. 12

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 in rendita sul debito pubblico dello Stato.
3. 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. 13
Estinzione di candela vergine

1. Quando l'asta si tiene con il metodo della estinzione delle candele, se ne devono accendere tre, una dopo l'altra, se la terza si estingue senza che siano state 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 tre, 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 nell'ammontare da determinarsi nell'avviso d'asta.
4. Al primo incanto non si può procedere ad aggiudicazione, se non si hanno offerte di almeno due concorrenti.

ART. 14

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, con nota raccomandata o posta celere. 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 e legge o fa leggere ad alta voce le offerte.
3. L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
4. Salvo quanto previsto all'art. 13, 4^ comma 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 vogliano migliorare l'offerta, si procede con estrazione a sorte.

ART. 15

Ripetizione della gara

1. Nel caso che risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, si procede ad un **secondo esperimento con eventuale riduzione del prezzo, sulla base di una valutazione tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico, non inferiore al 5% e non superiore al 20% dell'importo a base di gara o, in alternativa, si ricorre alla trattativa privata alle medesime condizioni del primo esperimento d'asta.**.

ART. 16

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 la gara
    c) l'oggetto e il metodo dell'incanto
    d) il valore a base d'asta
    e) le generalità di ciascun offerente
    f) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto
    g) l'indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare
    h) 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 il migliore offerente, appone la propria firma al verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto da tutti i componenti la commissione e dal dipendente che funge da segretario.
4. Immediatamente dopo le formalità di cui al precedente comma, od entro i 3 giorni successivi, il Presidente dovrà invitare l'aggiudicatario a sottoscrivere il verbale di gara.
5. Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di firmare il verbale, se ne fa menzione nel verbale stesso.
6. 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 d'asta deserta.

ART. 17

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. 18
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. 19
Pagamento del prezzo di vendita

1. Entro 30 giorni da quello in cui gli è stata notificata l'intervenuta approvazione del verbale di aggiudicazione, e comunque entro il termine fissato per la stipula del rogito, 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, con la sottoscrizione del verbale, 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. 20
Stipula del contratto

1. Il contratto di compravendita è stipulato dal Responsabile del servizio interessato.

ART. 21
Vendita a trattativa privata

1. L'amministrazione comunale può procedere alla vendita a trattativa privata **con gara ufficiosa**, qualora lo ritenga conveniente, nei seguenti casi:
    a. Quando si **è verificata diserzione** di incanti. In questo caso il ricorso alla trattativa privata è ammessa purchè il prezzo e le condizioni di vendita non subiscano variazioni se non a vantaggio dell'Amministrazione;
    b. Quando i beni disponibili per la vendita abbiano, un valore di stima non superiore a **€ 50.000,00** e per la loro ubicazione, per la scarsa consistenza, o per il ristretto numero di soggetti potenzialmente interessati risultino scarsamente appetibili;

- **L'amministrazione comunale può procedere alla vendita a trattativa diretta, qualora lo ritenga conveniente, nei seguenti casi:**

  1.a. Quando sia pervenuta richiesta di acquisto e l'oggetto sia **un immobile** o un frustolo di terreno di modico valore, comunque non superiore a **€ 20.000,00** che vada ad integrare e/o arrotondare proprietà limitrofe o serva di completamento ad un lotto fabbricabile **o abitazione esistente;**
  1.b. **Quando l'alienazione riguardi fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui entità e valore a sé stante sia ridotta;**
  1.c. Quando l'alienazione sia fatta a favore di ente pubblico o di privati, e corrisponda ad un interesse pubblico ravvisabile nella istituzione o nel miglioramento di un servizio di pubblica utilità;
  1.d. Quando l'immobile sia destinato a residenza o all'attività lavorativa, qualora sia offerta in vendita all'occupante, purché in regola con il pagamento del canone di locazione/affitto e residente stabilmente nell'alloggio o stabile utilizzatore dello stesso per la propria attività lavorativa;
  1.e. In caso di raggiunti accordi transattivi.

2. E' ammessa la permuta di beni immobili qualora sia ravvisabile per l'Amministrazione Comunale l'opportunità e la convenienza dell'operazione.
3. Nella ipotesi di cui al 1^ comma lett. a) e b), l'Amministrazione Comunale invita i potenziali acquirenti a presentare offerta, dandone contemporanea informazione mediante affissioni di avviso all'Albo Pretorio e nell'intero territorio comunale o in ambito più ristretto, qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone determinate.
   Inoltre, limitatamente alla seconda ipotesi della lett. **1.a)** il rogito porterà il vincolo **eventuale** all'edificazione entro un termine determinato.
4. In tutti i casi di ricorso alla trattativa privata si applicano in quanto compatibili le disposizioni di cui agli articoli precedenti in particolare per quanto riguarda:
   a. le condizioni generali di vendita
   b. il contenuto della lettera di invito, che deve contenere le informazioni di cui all'art. 8, 3^ comma, **in quanto compatibili**, ad eccezione delle lettere h), m), **l);**
   c. la commissione di gara;
   d. il deposito di garanzia
   e. il pagamento del prezzo

5. Nel caso vengano presentate più offerte di uguale ammontare, l'Amministrazione Comunale inviterà gli offerenti al miglioramento del prezzo. In mancanza ricorrerà al sorteggio.
6. L'esito della trattativa privata deve risultare da apposito processo verbale da approvarsi da parte del **Responsabile del Procedimento.** L'aggiudicazione è sempre fatta a favore di chi abbia presentato la miglior offerta in aumento rispetto al prezzo base, o almeno di uguale ammontare.

ART. 22
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. 23
Norme abrogate

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

ART. 24
Pubblicità del Regolamento e degli Atti

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

ART. 25
Entrata in vigore del Regolamento

1. Il presente regolamento entrerà in vigore **a seguito dell'eseguibilità della deliberazione consiliare che lo approva.**

ART. 26
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. 27
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.

^^^