



COMUNE DI CORNEDO VICENTINO
(Provincia di Vicenza)

**REGOLAMENTO PER ALIENAZIONE
IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con deliberazione di C.C. n. 54 del 29/06/1998

REGOLAMENTO PER ALIENAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

SOMMARIO

ART.	OGGETTO
1	Oggetto del regolamento
2	Beni immobili di interesse storico ed artistico
3	Competenze degli organi
4	Perizie di stima dei beni
5	Condizioni generali di vendita
* 6	Modalità di vendita
7	Gli incanti
8	Pubblicità degli avvisi di gara
9	Commissione di gara
10	Offerte per procura e per persona da nominare
11	Depositi di garanzia e per spese contrattuali
12	Modalità della gara
13	Estinzione di candela vergine
14	Offerte mediante schede segrete
15	Ripetizione della gara
16	Verbale di gara
17	Restituzione dei depositi
18	Approvazione del verbale di gara
19	Pagamento del prezzo di vendita
20	Vendita a trattativa privata
21	Spese contrattuali
22	Norme abrogate
23	Pubblicità del regolamento e degli atti
24	Entrata in vigore del regolamento
25	Casi non previsti dal presente regolamento
26	Rinvio dinamico

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

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 ED ARTISTICO

Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico ed 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

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 m), della legge 8 giugno 1990, n. 142.

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 dell'efficienza della gestione.

ART. 4 – PERIZIA DI STIMA DEI BENI

I beni oggetto di alienazione debbono essere preventivamente identificati dall'Ufficio tecnico comunale o da tecnico esterno 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

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.

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 ed 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 dovrà essere 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 presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere domicilio legale.

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 ed 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 consultabili i documenti dell'incanto;
- g) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta e quello presuntivo delle spese contrattuali da effettuarsi dall'offerente in caso di aggiudicazione, nonché l'indicazione della tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;
- h) il massimo della prima offerta in aumento ed il minimo delle offerte successive qualora si proceda con il metodo di estinzione della candela vergine di cui al successivo art. 13;
- i) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sulla stessa siano ammessi successivi aumenti, non inferiori al ventesimo del prezzo di aggiudicazione;
- j) le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
- k) il modo in cui si procede agli incanti, e cioè se mediante estinzione della candela vergine o mediante schede segrete;
- l) 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 come base per l'incanto.

ART. 8 -- PUBBLICITA' DEGLI AVVISI DI GARA

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 della Provincia e dei Comuni limitrofi;
- c) sul Bollettino Ufficiale della Regione;
- d) sul Foglio degli Annunzi Legali della Provincia;
- e) per estratto, su un quotidiano a diffusione locale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 300.000 ECU;

- f) per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su almeno due quotidiani uno a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 1.000.000 di ECU.

Le pubblicazioni di cui alle lettere da b) ad f) devono avvenire almeno 15 giorni prima del giorno fissato per l'incanto.

I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza.

ART. 9 – COMMISSIONE DI GARA

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

- a) il Segretario comunale o chi legalmente lo sostituisce, con funzioni di Presidente
- b) il Responsabile dell'area tecnica o - in caso di sua assenza od impedimento - da altro dipendente dell'area tecnica, di qualifica non inferiore alla 7[^], designato dal Presidente;
- c) il Responsabile dell'area amministrativa o - in caso di sua assenza od impedimento - da altro dipendente dell'area amministrativa o contabile, di qualifica non inferiore alla 7[^], designato dal Presidente.

Assiste, con funzioni di Segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni, un dipendente dell'ufficio tecnico o della segreteria, di qualifica non inferiore alla 6[^], designato dal Presidente.

Nel caso in cui il numero dei partecipanti alla gara sia modesto, la Commissione può decidere che le funzioni di segretario, siano svolte da uno dei suoi componenti.

ART. 10 – OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE

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.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

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 da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

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. 11 – DEPOSITI DI GARANZIA E PER SPESE CONTRATTUALI

Nessuno può partecipare all'asta se non comprovi di avere 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.

Il deposito potrà essere fatto in contanti o in rendita sul debito pubblico dello Stato o con polizza fidejussoria bancaria od assicurativa.

Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare i depositi di cui ai precedenti commi. La mancanza di detti depositi comporta l'esclusione dalla gara.

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 le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto, si tiene in uno dei seguenti modi:

- a) col metodo di estinzione della candela vergine;
- b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

ART. 13 – ESTINZIONE DI CANDELA VERGINE

Quando l'asta si tiene col metodo dell'estinzione delle candele, se ne devono accendere tre, una dopo l'altra; se la terza si estingue senza che siano 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.

Quando una delle candele accese dopo le prime tre, come sopra 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.

Le offerte devono essere fatte nella ragione decimale, da determinarsi nell'avviso d'asta o da chi vi presiede all'atto dell'apertura della medesima.

Al primo incanto non si può procedere ad aggiudicazione, se non si hanno offerte di almeno due concorrenti.

ART. 14 – OFFERTE MEDIANTE SCHEDE SEGRETE

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, oppure consegnate a mano al protocollo del Comune che rilascerà ricevuta, durante l'orario di apertura al pubblico dell'ufficio. 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. All'esterno della busta d'offerta dovrà essere indicata la dicitura della gara, come prescritto nel bando.

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.

L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.

L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

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.

Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere aggiudicatario.

ART. 15 – RIPETIZIONE DELLA GARA

Nel caso in cui risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, si procede ad un secondo esperimento con le stesse condizioni e modalità di svolgimento del primo.

Qualora risultino infruttuosi due esperimenti d'asta e l'amministrazione, previa relazione del competente ufficio, ritenga che la diserzione non sia causata da eventuale elevatizza del prezzo medesimo, ma da altre cause, provvede per nuovi esperimenti di gara sullo stesso prezzo.

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. 16 – VERBALE DI GARA

L'esito della gara deve risultare da processo verbale.

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 migliore 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.

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 segretario, dall'aggiudicatario e dalla persona dichiarata che sia presente, qualora l'offerta e l'aggiudicazione siano state fatte per persona da nominare.

Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di firmare il verbale, se ne fa menzione nel verbale stesso.

Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norme di legge o del presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.

ART. 17 – RESTITUZIONE 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. 18 – APPROVAZIONE DEL VERBALE DI GARA

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.

L'esito dell'aggiudicazione definitiva è notificato all'acquirente.

ART. 19 – PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA

Entro 30 giorni da quello in cui gli è stata notificata l'aggiudicazione, l'acquirente deve versare presso la Tesoreria comunale il prezzo di aggiudicazione.

Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza all'ufficio segreteria del Comune.

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.

L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 20 – VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA

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.

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.

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.

Nel caso in cui vengano presentate più offerte, l'amministrazione, ove non ritenga opportuno ripetere il pubblico incanto, indice, tra gli offerenti, una licitazione privata sulla base della maggiore offerta ricevuta.

La vendita viene deliberata a favore di chi abbia presentato la migliore offerta in aumento.

L'esito della licitazione deve risultare da apposito verbale da approvarsi da parte della Giunta comunale.

Quando sia stata presentata una sola offerta o i concorrenti partecipanti alla licitazione non abbiano 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.

Possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto:

- a) i beni disponibili per la vendita il cui valore non eccede L. 20.000.000=;
- b) i terreni con superficie inferiore a 650 mq., in presenza di piani urbanistici attuativi esecutivi al fine di realizzare la previsione di piano;
- c) i beni disponibili la cui vendita sia funzionale alla realizzazione di opere pubbliche o di servizi pubblici.

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.

Nelle ipotesi di vendita di cui al presente articolo è, comunque, sempre necessaria la perizia di stima redatta dall'ufficio tecnico comunale o da tecnico esterno.

ART. 21 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese d'asta e contrattuali, relative allo specifico incanto, sono a carico dell'aggiudicatario.

Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di pubblicazione al F.A.L., al B.U.R. e di eventuali inserzioni su quotidiani, nei casi previsti dall'art. 8.

ART. 22 – NORME ABROGATE

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

ART. 23 – PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO E DEGLI ATTI

Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 07/08/1990 n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

ART. 24 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento entrerà in vigore dopo l'espletamento del controllo da parte del competente organo regionale di controllo.

ART. 25 – CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO

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. 26 – RINVIO DINAMICO

Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.

In tali casi, in assenza della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopra ordinata.

* ANNOTAZIONE

Risulta mancante l'art. 6 per un errore materiale di numerazione, di conseguenza il numero effettivo degli articoli del Regolamento risulta essere di 25.

Si mantiene comunque la numerazione così come approvata con la presente annotazione di precisazione.

F.to IL SINDACO
Sbicego Massimo



F.to IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Paolo Novella

Paolo Novella

Il presente regolamento comunale è stato approvato con verbale di deliberazione del Consiglio comunale n. 54 in data 29/06/1998.

Pubblicato all'Albo Pretorio dal 02 AL 17 luglio 1998.

Trasmesso al CO.RE.CO. il 02/07/1998 e dallo stesso ricevuto il 06/07/1998 al n. 1298, è divenuto esecutivo per decorrenza dei termini il 05/08/1998.

Cornedo Vicentino, lì 15/09/1998

IL VICE-SEGRETARIO (COMUNALE)
dott. Giovanna Bertolini

