

COMUNE DI MADESIMO (SO)

Regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili

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 interesse storico ed artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui agli art. 24 e seguenti della Legge 1 giugno 1939, n. 1089.

Art. 3 – Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previsti in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 32, comma 2, lettera n) della legge 8 giugno 1990, n. 142.
2. 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 e stima dei beni

1. I beni oggetto di alienazione debbono essere previamente 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) 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 del Consiglio comunale, con la quale si dispone l'alienazione del bene (o la successiva deliberazione della Giunta Municipale attuativa dell'atto fondamentale del Consiglio) 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 ai beni;
 - 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 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 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 il domicilio legale.

Art. 6 - Modalità di vendita

1. La vendita dei beni si effettua mediante pubblici incanti, 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 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 i depositi;
 - 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'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 di 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 per l'incanto.

Art. 8 - 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 della Provincia, della Comunità Montana della Valchiavenna, dei Comuni della Valchiavenna e dei Comuni sede di Comunità Montana della Provincia di Sondrio;
 - c) per estratto sul foglio degli annunci legali della Provincia, nei casi previsti dalla legge (attualmente per importi a base d'asta compresi tra 50 e 200 milioni di lire);
 - d) per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 200.000 ECU;
 - e) per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana nei casi previsti dalla legge (attualmente per importi a base d'asta superiori a 200 milioni di lire);
2. Le pubblicazioni di cui alle lettere da b) ad 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 – Commissioni di gara

1. L'incanto ha luogo nell'edificio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita commissione composta come previsto dal Regolamento dei contratti.

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 obbligare.
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 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 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 con polizza fideiussoria.
3. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione, e, qualora eseguito con polizza fideiussoria, sarà convertito in denaro contante.

Art. 12 – Modalità di 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 conto in uno dei seguenti modi:

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

Art. 13 - Estinzione di candela vergine

1. Quando l'asta si tiene col metodo della 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.
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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 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 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, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

Art. 15 - Ripetizione della gara

1. Nel caso che risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, si può procedere ad un secondo esperimento con le stesse condizioni e modalità di svolgimento del primo.
2. Qualora risulti infruttuoso un esperimento 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 per nuovi esperimenti di gara sullo stesso prezzo.
3. 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

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 la 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, 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.17 – Restituzione dei depositi

1. I depositi effettuati, agli effetti del precedente art. 11 dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dal tesoriere comunale, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmate dal presidente di 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 al responsabile del servizio per la definitiva approvazione, con apposita determinazione.

Art. 19 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.

Art. 20 Vendita a trattativa privata

1. 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.
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 dalla quietanza del Tesoriere comunale, comprovante gli avvenuti depositi di garanzia (pari a 1/10 del prezzo offerto).
4. Per il pagamento del prezzo si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 19.
5. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima non eccede L. 10.000.000, possono essere alienati a trattativa privata, , qualora per ragioni o circostanze speciali l'amministrazione lo ritenga opportuno e conveniente, nei seguenti casi:
 - alienazione di porzioni di terreni, che, per le loro particolari caratteristiche, siano, in modo evidente, di interesse dei soli proprietari delle aree limitrofe (terreni interclusi, residui di strade sdemanializzate, porzioni di terreno di minima superficie e simili).
6. Si procede con il sistema della trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, in tutti i casi di permuta di immobili con privati, necessarie per l'acquisizione, da parte del Comune, di immobili necessari per le finalità dell'ente.

Articolo 20 bis Vendita nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi

- 1. In caso di adozione di strumenti urbanistici attuativi, quali i programmi integrati di intervento (PII) i programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUST), le società di trasformazione urbana (STU), i Piani per l'edilizia economica popolare e residenziale (PEEP) o i Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), la cessione di immobili di proprietà comunale, eventualmente ricadenti nell'ambito territoriale di tali strumenti, potrà anche avvenire nel contesto delle convenzioni urbanistiche, ove si terrà conto, oltre che del valore del bene immobile, anche del complesso degli interessi pubblici coinvolti.**
- 2. Nel caso di cui al comma 1, prima dell'adozione dello strumento urbanistico, che contempli anche la cessione di beni immobili del Comune, dovranno essere assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare proposte concorrenti, o con le forme di pubblicità previste dalla normativa vigente in materia, o, in assenza, con comunicazioni pubbliche individuate dal consiglio comunale.**
- 3. Nelle ipotesi sopra indicate, la cessione dei beni immobili di proprietà comunale, avverrà al prezzo di stima determinato al momento della pubblicizzazione di cui al comma 2.**
- 4. Nel caso di cui al comma 1, non si applicano gli articoli 6-7-8-9-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 del presente Regolamento.**

Art. 21 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. 22 - Norme abrogate

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

Art. 23 - Pubblicità del regolamento e degli atti

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. 24 - 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 per 15 giorni, così come previsto dal vigente Statuto comunale.

Art. 25 – Casi non previsti dal presente regolamento

1. Per quanto non previsto nel seguente 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

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 sopra ordinaria.

Il presente regolamento è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 18/11/1998, pubblicata all'Albo Comunale per quindici giorni consecutivi dal 21 novembre 1998 al 6 dicembre 1998, senza opposizioni o reclami.

L'Organo Regionale di Controllo - Sezione Interprovinciale di Milano- ha esaminato, senza rilievi, il presente provvedimento e la relativa delibera di adozione nella seduta del 30 novembre 1998, al n. 163.

Il regolamento è stato ripubblicato per la durata di quindici giorni consecutivi dal 11/12/1998 al 28/12/1998, ai sensi dell'art. 65, sesto comma, dello Statuto comunale ed è pertanto divenuto esecutivo dal 29/12/1998.

Con deliberazione C.C. n. 57 del 27/11/2003, dichiarata immediatamente eseguibile, si sono introdotte modifiche (articolo 20-bis).

Il regolamento è stato ripubblicato per la durata di quindici giorni consecutivi dal 02/12/2003 al 17/12/2003, ai sensi dell'art. 65, sesto comma, dello Statuto comunale

Dalla Residenza Municipale, addì 18 dicembre 2003

IL SEGRETARIO COMUNALE