

**COMUNE DI MOTTALCIATA**

**(PROVINCIA DI BIELLA)**

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

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 14 in data 9.06.2005**

## **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 E ARTISTICO**

Per alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 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 nonché del Capo IV Legge 30.03.1998 n.88.

## **Art.3 – COMPETENZE DEGLI ORGANI**

Le alienazioni di beni immobili, appartengono alla competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett.l del D.lgs 18.08.2000 n.267 ss.mm.ii;

Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale, appartiene al Responsabile del servizio competente, il quale direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'amministrazione, alla correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione.

## **Art. 4 –PERIZIA E STIMA DEI BENI**

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

- a) la ubicazione, le colture, le qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini ed i dati catastali;  
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**

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:

artita catastale

er 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 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 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**

La vendita dei beni si effettua mediante pubblici incanti, sulla base del valore di stima, previe le obbligazioni, affissioni ed inserzioni in conformità a quanto disposto dalle normative vigenti in materia al tempo dell'esperimento di gara.

## **ART. 7 - GLI INCANTI**

L'apertura degli incanti è resa nota mediante pubblici avvisi, nei quali sono indicati i riportati requisiti minimi:

- i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti e i termini di pagamento;
- i diritti ed i pesi inerenti all'immobile;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede agli incanti;
- il luogo e l'ufficio in cui si eseguono gli incanti;
- l'ufficio presso il quale sono depositati i documenti posti a base di gara;
- 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;
- le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
- il modo in cui si procede agli incanti.

## **ART. 8 - 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 del Servizio interessato, con funzioni di Presidente;
  - b) N. 2 dipendenti comunali, componenti, all'uopo designati dal Presidente d'Asta, di cui uno con funzioni di segretario .
2. 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 comunale.

## **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 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. 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, l'ammontare della prescritta cauzione provvisoria relativa all'incanto e l'ammontare presunto delle spese contrattuali eventualmente indicato nell'avviso d'asta.
2. Il deposito potrà essere fatto in numerario in rendita sul debito pubblico dello Stato.
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 sono responsabili in solido chi presiede l'incanto e chi l'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. 11 - MODALITÀ 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 nei modi previsti in materia dalle leggi vigenti al tempo dell'esperimento di gara.

### **ART. 12 - RIPETIZIONE DELLA GARA**

1. 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.
2. Qualora risultino infruttuosi due esperimenti d'asta e l'Amministrazione, previa relazione del competente ufficio, ritenga 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. 13 - 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 a 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 sino 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. 14 - RESTITUZIONE DEI DEPOSITI**

1. I depositi effettuati, agli effetti del precedente art. 10 dai concorrenti che non siano rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dal Tesoriere del Comune, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmate dal Presidente della Gara.

### **ART. 15 - APPROVAZIONE DEL VERBALE DI GARA**

Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene immediatamente rimesso al Responsabile del Servizio, con apposita determinazione. Il processo verbale di aggiudicazione e la determina di approvazione del Responsabile del Servizio sono notificati all'acquirente.

#### **ART. 16- 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 esse 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. 17 – VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA**

1. l'Amministrazione qualora lo ritenga conveniente, puo' procedere alla vendita a trattativa privata degli immobili per i quali si siano verificate piu' diserzioni di indicanti,.
2. Le offerte presentate devono essere accompagnate dalle quietanze del Tesoriere Comunale, comprovanti gli avvenuti prescritti depositi di garanzia e delle eventualmente richieste spese contrattuali.
3. Nel caso in cui vengano presentate piu offerte, l'Amministrazione, ove non ritenga opportuno ripetere il pubblico incanto, indice, tra gli offerenti, una trattativa privata sul 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 trattativa privata deve risultare da apposito processo verbale da approvarsi da parte del Responsabile del Servizio interessato.
6. Quando sia stata presentata una sola offerta o i concorrenti partecipanti alla trattativa privata 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 trattativa risultata infruttuosa.
7. Il contratto è stipulato dal Responsabile del Servizio interessato ed al caso rogato dal Segretario Comunale.
8. Per il pagamento del prezzo si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 16.
9. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima non eccede in € 10.000,00 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.
10. In presenza di due o piu' 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 modalita' di cui ai precedenti commi.

## **ART. 18- SPESE CONTRATTUALI**

**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. 19. NORME ABROGATE**

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

## **ART. 20 –PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO E DEGLI ATTI**

**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. 21- ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**

**presente Regolamento entrerà in vigore così' come previsto dalle normative vigenti in materia.**

## **ART. 22 – 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. 23- RINVIO DINAMICO**

**e norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali:  
in tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopraindicata.**