

Comune di Carugo

(Provincia di Como)

REGOLAMENTO

**DEI CRITERI E DELLE MODALITA' DI
ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE
DISPONIBILE.**

(Art.12 Legge 127/97)

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.35 del 30.11.1998

ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina le modalità, i criteri di trasparenza e le forme di pubblicità da rispettare per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto di beni immobili di proprietà comunale disponibili per la vendita.

Ove necessita, le stesse norme si applicano per le alienazioni di beni mobili comunali disponibili per la vendita.

ARTICOLO 2 – LA VALUTAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

I beni che il Comune deve alienare sono preventivamente identificati in modo che siano indicati, a seconda del bene, l'ubicazione, il genere, la qualità, le misure, i diritti, gli oneri, le servitù, i confini, l'identificazione catastale, gli accessori, nonché ogni altra informazione atta a meglio individuare e valutare il bene e sono periziati e stimati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Se la Giunta Comunale lo ritiene opportuno, i beni possono essere valutati con una perizia giurata di un tecnico esterno all'uopo incaricato.

ARTICOLO 3 – LA DELIBERAZIONE PREVENTIVA

L'alienazione dei beni di cui all'art.1 – 1° comma - e la relativa stima sono preventivamente deliberate dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.32 della Legge 142/90, salvo che non siano già previste in atti fondamentali del Consiglio, con le relative motivazioni.

L'alienazione dei beni di cui all'art.1 – 2° comma - e la relativa stima sono deliberate preventivamente dalla Giunta Comunale.

ARTICOLO 4 – LE CONDIZIONI CONTRATTUALI

L'alienazione dei beni disponibili del Comune è soggetta alle seguenti condizioni:

- a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi pesi e nello stato e forma con il quale il bene è in atto posseduto dal Comune.
- b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi dell'evizione che privi l'acquirente in tutto o in parte del bene acquistato.
- c) Il compratore si intende obbligato per effetto del solo verbale di gara ma gli obblighi del Comune sono subordinati all'approvazione del detto verbale da parte del Responsabile del procedimento.

d) Il compratore subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi del Comune rispetto al bene, ivi compresi i compensi dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati al bene dal conduttore, e deve mantenere i contratti di locazione in corso all'epoca della vendita, i quali non fossero rescindibili a volontà del locatore.

e) Nell'ipotesi di vendita rateizzata, fino al completo pagamento del prezzo e degli interessi relativi resta ferma l'ipoteca legale che compete al Comune sui beni in virtù dell'art.2817 cod. civ., con la deliberazione di cui all'art.3 possono essere introdotte eventuali ulteriori condizioni contrattuali utili al miglior perseguimento degli interessi dell'Ente alienante.

ARTICOLO 5 – LE MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

La vendita avviene mediante gara di evidenza pubblica, sulla base del valore di stima previa pubblicazione del bando di gara.

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella relativa deliberazione di cui al precedente art.3, il Comune può autorizzare la vendita a trattativa privata purchè il valore di stima non superi £.50.000.000.

E' inoltre ammessa la trattativa privata nei casi previsti dalla legge, quando sussista un diritto di prelazione, quando l'immobile da alienare è in possesso e/o in locazione per oltre 15 anni da parte di un soggetto interessato all'acquisto e comunque quando il valore di stima dei beni disponibili non superi £.10.000.000.

Nelle ipotesi previste ai commi 2 e 3 si procederà a dare pubblicità alla vendita mediante pubblicazione integrale di Avviso-bando all'Albo Pretorio del Comune e per estratto sul F.A.L. della Provincia di Como. La trattativa privata andrà esperita previa gara informale mediante acquisizione di offerte in busta chiusa e sigillata.

ARTICOLO 6 – I CONTENUTI DEL BANDO DI GARA

L'apertura dell'asta è resa nota al pubblico mediante apposito bando nel quale sono indicati:

- a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- b) il prezzo estimativo sul quale si apre l'incanto ed i termini del pagamento;
- c) i diritti ed i pesi inerenti al fondo;
- d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora entro cui deve essere presentata l'offerta al protocollo a pena di esclusione
dalla gara;
- e) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- f) il luogo presso cui si terrà la gara;

g) gli uffici presso i quali sono visionabili i documenti relativi ed il capitolato d'asta;

- h) l'ammontare della cauzione da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta;
- i) l'avvertenza espressa che l'aggiudicazione è definitiva e che sul prezzo non sono ammessi successivi aumenti;
- l) le principali condizioni di vendita di cui, secondo i casi, fosse opportuno che il pubblico avesse cognizione;
- m) il modo con cui si procede alla gara;
- n) l'indicazione se si farà luogo ad aggiudicazione, quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia per lo meno eguale al prezzo stabilito per la gara;
- o) l'indicazione identificativa della gara da riportare sul plico da inoltrare al protocollo;
- p) l'elenco dei documenti da produrre unitamente all'offerta.

ARTICOLO 7 – LA PUBBLICITA' DEL BANDO

La pubblicazione del bando di gara deve avvenire secondo le vigenti disposizioni di legge e comunque:

1) In forma integrale:

- a) all'Albo pretorio del Comune almeno trenta giorni prima della data fissata per l'incanto;
- b) all'Albo pretorio dei Comuni confinanti;

2) Per estratto:

- a) sul B.U.R.L. almeno trenta giorni prima della data fissata per l'incanto;
- b) sul F.A.L. della Provincia di Como almeno venti giorni prima della data fissata per l'incanto;
- c) su almeno un organo di stampa locale in relazione al valore dell'alienazione.

ARTICOLO 8 – LA COMMISSIONE DI GARA

La gara è presieduta, di norma, dal responsabile del servizio che ha formulato la proposta di deliberazione di cui al precedente art. 3 o, in sua assenza, da chi ne fa le veci o da altro responsabile di servizio all'uopo individuato dal Segretario Comunale.

Lo svolgimento delle operazioni di gara si terrà in conformità alle procedure stabilite dal regolamento comunale dei contratti.

ARTICOLO 9 – IL DEPOSITO CAUZIONALE OBBLIGATORIO

Il concorrente che partecipa all'asta, a garanzia della sua offerta, deve prestare cauzione per una somma uguale al decimo del valore di stima ed all'ammontare presunto delle spese contrattuali indicate nel bando di gara.

La cauzione può essere effettuata in denaro, in titoli di Stato, assegno circolare non trasferibile, fidejussione bancaria o assicurativa.

ARTICOLO 10 – IL PRIMO ESPERIMENTO DI GARA

Il primo esperimento d'asta è tenuto, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, mediante offerta segreta, da produrre in plico sigillato al protocollo generale del Comune entro l'ora indicata nel bando di gara con le modalità descritte nell'articolo successivo.

Le offerte si fanno in aumento del prezzo estimativo riportato nell'avviso d'asta.

Al primo incanto si può procedere ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purchè non inferiore al prezzo stabilito per l'incanto.

ARTICOLO 11 – LE MODALITA' DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta stesa su carta legale e sottoscritta dall'offerente deve indicare in cifre ed in lettere l'importo offerto.

In caso di discordanza tra i due importi varrà quello più favorevole per l'Amministrazione.

L'offerta, redatta come sopra, dovrà essere inserita da sola, in apposita busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura.

I documenti di seguito indicati o comunque richiesti dal bando di gara e la busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti in altra busta più grande.

Questa ultima dovrà essere sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, e sulla stessa dovrà essere apposta in maniera ben visibile l'indicazione richiesta dal bando, il nominativo e l'indirizzo del mittente.

Oltre ad eventuale altra documentazione richiesta dal bando, nella busta grande dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

- 1) documento dimostrante la prestazione della cauzione da effettuarsi nei modi previsti dall'art.9;
- 2) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in carta legale, sottoscritta dall'interessato e autenticata ai sensi dell'art.4 Legge 15/68, contenente le seguenti dichiarazioni:
 - a) nome, cognome, codice fiscale e residenza o domicilio di ciascun offerente;

- b) di aver preso visione del bene in vendita e di assumere, in caso d'aggiudicazione, tutte le spese dirette e accessorie contrattuali e fiscali connesse o comunque relative all'acquisto;
- c) se l'offerta è per conto proprio, per procura o per persona da nominare ai sensi, per gli effetti ed alle condizioni di cui agli articoli 27, 28 e 29 del R.D. 17 giugno 1909 n.454;
- d) di accettare senza riserve tutte le condizioni previste dal bando di gara e dal presente regolamento.

ARTICOLO 12 – IL PROCESSO VERBALE DELLE OPERAZIONI DI GARA

L'esito della gara deve risultare dal relativo processo verbale dal quale si deve evincere:

- a) l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si svolge la gara;
- b) il nome, cognome e qualifica del presidente e dei dipendenti comunali che assistono alla gara;
- c) il valore sulla base del quale è aperta la gara;
- d) le offerte fatte ed il prezzo offerto;
- e) se l'offerta è fatta a nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
- f) l'aggiudicazione del bene al migliore offerente con l'indicazione del prezzo offerto e dei relativi patti e condizioni stabiliti dal presente regolamento e dal bando di gara.

ARTICOLO 13 – IL SECONDO ESPERIMENTO DI GARA

Fallito il primo incanto si procede ad un secondo esperimento. Nel secondo esperimento e nei successivi la Giunta Comunale può operare la riduzione dei termini di cui al precedente art. 7 fino a dieci giorni.

ARTICOLO 14 – ULTERIORI ESPERIMENTI DI GARA

Quando risulta infruttuoso anche il secondo esperimento di gara e la Giunta Comunale ritenga che la ripetuta diserzione sia causata dall'elevatezza del prezzo, può autorizzare ulteriori esperimenti con successive riduzioni ciascuna delle quali non può eccedere il ventesimo del valore di stima. In ogni caso è salva la facoltà della Giunta Comunale di ricorrere con provvedimento motivato alla trattativa privata.

Sia nel caso di ulteriori esperimenti d'asta, sia nel caso di trattativa privata il prezzo del bene non potrà mai essere inferiore del 20% rispetto a quello risultante dalla perizia di cui al precedente art.2.

ARTICOLO 15 – PARITA' DELLE OFFERTE

Quando le due migliori offerte segrete sono uguali, chi presiede l'asta procede al sorteggio per individuare chi tra gli offerenti deve essere aggiudicatario.

ARTICOLO 16 – L'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicazione ha luogo a favore di chi ha presentato l'offerta maggiore e raggiunga almeno il prezzo indicato nel bando. Proclamato l'esito della gara, il verbale d'asta con tutti i relativi atti e documenti è sottoposto all'approvazione del Responsabile del procedimento.

ARTICOLO 17 – LA RESTITUZIONE DEI DEPOSITI

La cauzione, effettuata dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, è restituita, previo relativo ordine sottoscritto dal presidente dell'asta.

ARTICOLO 18 – LA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

Previo versamento alla Tesoreria Comunale del prezzo di aggiudicazione in acconto, del quale si imputano le somme versate a garanzia dell'offerta, si procede alla stipula dell'atto notarile, o se previsto, del contratto in forma pubblica amministrativa.

Qualora la cauzione fosse stata effettuata mediante Titoli dello Stato, l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a convertirli in denaro contante.

In questo caso resta ferma l'ipoteca legale che compete al Comune ai sensi dell'art.2817 cod. civ.

ARTICOLI 19 – GLI ONERI E LE SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali e tutte le altre spese ed oneri relativi all'acquisto sono a carico dell'acquirente.

A carico dello stesso sono pure tutti gli oneri e le spese relative all'eventuale tipo di frazionamento, alla voltura catastale ed alla trascrizione dell'atto di vendita.

Sono a carico dell'acquirente anche gli oneri e le spese di iscrizione dell'eventuale ipoteca sui fondi alienati a garanzia del residuo prezzo e dei relativi interessi.

ARTICOLO 20 – LA COMUNICAZIONE DELL'AGGIUDICAZIONE

Ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del verbale di gara il Responsabile del procedimento ne dà notizia all'aggiudicatario affinché provveda ad effettuare il versamento a saldo del prezzo offerto.

ARTICOLO 21 – L'INADEMPIENZA DEL COMPRATORE

In caso di inadempienza del compratore il responsabile del procedimento formula una diffida ad adempiere con atto da notificare all'interessato, assegnando almeno dieci giorni di tempo, trascorsi i quali procede in danno e a spese dell'aggiudicatario ad un nuovo incanto sul prezzo al quale fu eseguita la precedente aggiudicazione ed incamera la cauzione versata.

ARTICOLO 22 – RINVIO

Per tutto quanto non disciplinato dal presente regolamento si applica la legge n.783/1908 ed il relativo regolamento di esecuzione approvato con il R.D. n.454/1909.

ARTICOLO 23 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento, è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed entra in vigore scaduti 15 giorni dalla sua pubblicazione ulteriore all'Albo pretorio.

INDICE

ARTICOLO 1 - Oggetto del regolamento	pag. 2
ARTICOLO 2 - La valutazione dei beni da alienare	pag. 2
ARTICOLO 3 - La deliberazione preventiva	pag. 2
ARTICOLO 4 - Le condizioni contrattuali	pag. 2
ARTICOLO 5 - Le modalità di scelta del contraente	pag. 3
ARTICOLO 6 - I contenuti del bando di gara	pag. 3
ARTICOLO 7 - La pubblicità del bando	pag. 4
ARTICOLO 8 - La commissione di gara	pag. 4
ARTICOLO 9 - Il deposito cauzionale obbligatorio	pag. 5
ARTICOLO 10 - Il primo esperimento di gara	pag. 5
ARTICOLO 11 - Le modalità di formulazione dell'offerta	pag. 5
ARTICOLO 12 - Il processo verbale delle operazioni di gara	pag. 6
ARTICOLO 13 - Il secondo esperimento di gara	pag. 6
ARTICOLO 14 - Ulteriori esperimenti di gara	pag. 6
ARTICOLO 15 - Parità delle offerte	pag. 6
ARTICOLO 16 - L'aggiudicatario	pag. 6
ARTICOLO 17 - La restituzione dei depositi	pag. 7
ARTICOLO 18 - La conclusione del contratto	pag. 7
ARTICOLO 19 - Gli oneri e le spese contrattuali	pag. 7
ARTICOLO 20 - La comunicazione dell'aggiudicazione	pag. 7
ARTICOLO 21 - L'inadempienza del compratore	pag. 7
ARTICOLO 22 - Rinvio	pag. 8
ARTICOLO 23 - Entrata in vigore	pag. 8