



## **COMUNE DI ARDENNO**

**Provincia di Sondrio**

**P.zza Roma, 10 23011 Ardenno (SO) – telefono 0342/660370 – fax 0342/662068**

**P. IVA 00114430143 - e.mail acardenno@provincia.so.it**

# **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 34 del 27 settembre 2007

## SOMMARIO

Art. 1	Oggetto del Regolamento	pag. 3
Art. 2	Individuazione dei beni da alienare	pag. 3
Art. 3	Alienazione di beni vincolati	pag. 3
Art. 4	Individuazione del prezzo di alienazione	pag. 3
Art. 5	Alienazione di beni soggetti a diritto di prelazione	pag. 3
Art. 6	Procedure di alienazione	pag. 4
Art. 7	Forme di pubblicità	pag. 4
Art. 8	Modalità di presentazione delle offerte	pag. 4
Art. 9	Garanzie e fideiussioni	pag. 5
Art. 10	Apertura delle offerte e aggiudicazione	pag. 5
Art. 11	Stipula del contratto	pag. 5
Art. 12	Trattativa privata	pag. 6
Art. 13	Norme finali	pag. 6
Art. 14	Entrata in vigore	pag. 6

**Art. 1**  
**Oggetto del Regolamento**

1. Le alienazioni di beni immobili del patrimonio comunale sono disciplinate dalle norme stabilite dal presente Regolamento.
2. Esulano dal presente Regolamento le specifiche disposizioni di cui alla Legge 24 dicembre 1993 n.560 per l'alienazione di unità immobiliari con finalità di edilizia residenziale pubblica.

**Art. 2**  
**Individuazione dei beni da alienare**

1. I beni immobili da alienare sono individuati preventivamente dal Servizio tecnico comunale, in modo che ne siano evidenziati:
  - a. l'ubicazione, i confini, la consistenza, gli identificativi catastali;
  - b. la qualità e la natura degli eventuali accessori considerati immobili ai sensi dell'art. 817 del Codice civile;
  - c. le speciali condizioni da imporsi agli acquirenti per garantire la proprietà di terzi, la tutela dell'ambiente o di eventuali monumenti ed elementi di pregio architettonico, storico e artistico.

**Art. 3**  
**Alienazione di beni vincolati**

1. La vendita di beni vincolati da Leggi speciali, quali ad esempio i beni sottoposti a specifico vincolo per la tutela ambientale o per la protezione della valenza storica, artistica, architettonica, deve essere preceduta dall'autorizzazione delle Autorità competenti, ove prevista per Legge.

**Art. 4**  
**Individuazione del prezzo di alienazione**

1. La vendita dei beni è effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, sulla base di apposita perizia di stima redatta dal Servizio tecnico comunale o da professionista abilitato, facendo riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe e secondo criteri e metodologie estimative coerenti alla natura del bene da valutare.
2. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, rispetto al quale verranno effettuate le offerte.
3. Al prezzo di vendita, una volta definito, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (qualora necessarie) per eventuali frazionamenti o aggiornamenti catastali, nonché le spese fiscali e notariili conseguenti.

**Art. 5**  
**Alienazione di beni soggetti a diritto di prelazione**

1. Quando il bene oggetto di alienazione è gravato dal diritto di prelazione (in particolare ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137*"), la circostanza deve essere indicata chiaramente nelle comunicazioni e nelle forme di pubblicità adottate e l'aggiudicazione deve essere notificata nei modi di Legge previsti.

**Art. 6**  
**Procedure di alienazione**

1. All'alienazione dei beni immobili si procede di norma mediante asta pubblica; in casi particolari, adeguatamente motivati, si può procedere mediante trattativa privata o trattativa diretta secondo quanto indicato dall' art.13.

**Art. 7**  
**Forme di pubblicità**

1. Alla gara viene data ampia pubblicità mediante le forme di pubblicità previste per Legge e ritenute più idonee, individuate nel provvedimento di vendita.
2. La pubblicazione dell'avviso di gara, o di un estratto di esso, relativo alle vendite di importo pari o inferiore a € 500.000,00.=, deve essere effettuata all'Albo pretorio e almeno su un quotidiano a diffusione locale.
3. Per le vendite di importo superiore a € 500.000,00.=, l'avviso di gara, o un estratto di esso, deve essere pubblicato altresì sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e almeno su un quotidiano a diffusione nazionale.
4. La pubblicazione degli avvisi sui giornali locali deve essere fatta almeno venti giorni prima della data fissata per la vendita, mentre quella sui giornali a diffusione nazionale deve essere fatta almeno trenta giorni prima della data fissata per la vendita.
5. Le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta o dell'estratto devono essere rimborsate dall'aggiudicatario.

**Art. 8**  
**Modalità di presentazione delle offerte**

1. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta.
2. Possono essere prese in considerazione anche offerte in ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire o mediante servizio postale, esclusivamente a mezzo di raccomandata, o tramite consegna a mano presso il Protocollo generale del Comune di Ardenno entro il termine fissato nell'avviso.
4. L'offerta, redatta in carta legale chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere le seguenti indicazioni:
  - a. cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente (nel caso di società i dati del legale rappresentante nonché gli estremi della società); se questi agisce in nome o per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire procura speciale, che sarà allegata al verbale di vendita; allorché le offerte siano presentate a nome di più soggetti o persone, questi s'intendono solidalmente obbligati;
  - b. indicazione chiara della somma che s'intende offrire, in cifre ed in lettere; in caso di discordanza di indicazioni sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune;
  - c. sottoscrizione dell'offerta in originale;
  - d. dichiarazione dell'offerente di aver preso visione e perfetta conoscenza dell'immobile alienando;
  - e. ricevuta del deposito cauzionale di cui all'art.9.

**Art. 9**  
**Garanzie e fideiussioni**

1. Per la partecipazione alla gara deve essere prodotta, insieme con l'offerta, la prova dell'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta medesima, pari al 10% del prezzo fissato a base della vendita.
2. Il deposito può essere costituito mediante fideiussione bancaria o assicurativa, o mediante assegno circolare non trasferibile.
3. In sede di gara il deposito cauzionale viene restituito o svincolato agli offerenti non aggiudicatari.

**Art. 10**  
**Apertura delle offerte e aggiudicazione**

1. La procedura di gara è presieduta dal Responsabile del Servizio tecnico, in presenza di almeno due testimoni, e verrà effettuata nel modo stabilito nel bando di gara.
2. Del giorno e del luogo in cui si procederà all'apertura delle offerte viene data tempestiva notizia all'Albo pretorio, affinché chiunque interessato possa essere presente.
3. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per il Comune.
4. L'aggiudicazione, se previsto dal bando di gara, può avere luogo anche in presenza di una sola offerta valida.
5. Qualora l'offerta più conveniente sia espressa a parità d'importo da due o più concorrenti, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra i concorrenti che le hanno formulate; nel caso i concorrenti non siano presenti o non consentano di esperire la licitazione, si provvede all'aggiudicazione mediante sorteggio.
6. Quando non siano pervenute offerte valide nei tempi prefissati e secondo le modalità previste dal presente Regolamento, si compila un processo verbale di diserzione di gara e gli eventuali depositi cauzionali vengono restituiti.
7. L'esito dell'alienazione si constata mediante processo verbale che, compilato e quindi firmato dal presidente e dai due testimoni, attesta le operazioni svolte.

Nel processo verbale di aggiudicazione sono indicati:

- a. l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è svolta la procedura di esame delle offerte;
  - b. le generalità di coloro che assistono alla vendita;
  - c. il valore con il quale la vendita è stata dichiarata aperta;
  - d. le generalità di ciascun offerente;
  - e. il prezzo offerto da ciascun concorrente;
  - f. l'indicazione se l'offerta è fatta in proprio o per procura;
  - g. l'aggiudicazione definitiva al miglior offerente.
8. Al verbale vanno allegate tutte le offerte ricevute.

**Art. 11**  
**Stipula del contratto**

1. Il deposito cauzionale di cui all'art. 9 viene trattenuto dall'Amministrazione comunale qualora l'aggiudicatario rifiuti di dare seguito al contratto di compravendita.
2. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto di compravendita e conseguentemente effettuare il relativo versamento nel termine indicato dall'Amministrazione comunale e comunque entro novanta giorni dalla data di aggiudicazione, pena l'incameramento del deposito cauzionale e salvo il risarcimento danni a favore dell'Amministrazione medesima.

3. Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altro onere sono a carico dell'acquirente che allo scopo può individuare un notaio di sua fiducia.

4. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune e deve mantenere gli eventuali contratti di locazione in essere al momento della vendita che non fossero rescindibili a volontà del locatore.

## **Art. 12** **Trattativa privata**

1. Si può procedere all'alienazione mediante trattativa privata in casi particolari, che devono essere adeguatamente motivati in ordine all'interesse pubblico che viene comunque perseguito e garantito, nei seguenti casi:

- a. quando la commerciabilità del bene é per ubicazione, tipologia del bene e consistenza, limitata di fatto ad una cerchia ristretta di interessati o, addirittura, ad un solo soggetto per le particolari condizioni di fatto e, comunque, il valore di stima dell'immobile non è superiore a € 50.000,00.;
- b. nel caso di autorimesse ed altre pertinenze, inserite o collegate ad edifici ed immobili nei confronti dei quali esiste di fatto un legame funzionale e/o pertinenziale; in questi casi si può prevedere la priorità per i proprietari del condominio in cui l'immobile é inserito;
- c. quando sia stata effettuata un'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta (ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari e non valide) e si abbia fondato motivo di ritenere che la gara, se ripetuta, vada ancora deserta;
- d. qualora la condizione giuridica e/o di fatto del bene da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso agli altri sistemi di aggiudicazione (ad esempio nei casi in cui s'intenda esercitare il diritto di prelazione di cui all'art. 5);
- e. nel caso l'acquirente sia soggetto pubblico o ente gestore di un pubblico servizio, che chiede l'acquisizione del bene per scopi istituzionali o comunque collegati alla funzione svolta di interesse pubblico.

2. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, le modalità di presentazione delle offerte, le garanzie da prestarsi, le modalità di aggiudicazione, la stipula del contratto e le modalità di pagamento, valgono in generale le disposizioni richiamate negli articoli precedenti, fatto salvo le specifiche del caso che saranno meglio dettagliate nelle lettere d'invito.

3. Nel caso di trattativa diretta, la determinazione del prezzo di alienazione, oltre alle spese tecniche e degli atti conseguenti, é accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

## **Art. 13** **Norme finali**

1. Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme vigenti disciplinanti gli stessi istituti e provvedimenti, contenute nella legislazione comunitaria, statale e regionale, nonché agli altri Regolamenti comunali (Regolamento dei contratti, Regolamento di contabilità).

## **Art. 14** **Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entra in vigore dopo la pubblicazione per 15 giorni consecutivi successivi alla data di cessata pubblicazione della deliberazione di approvazione.