

**COMUNE DI
SAN MARTINO DI LUPARI**

PROVINCIA DI PADOVA



**REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI
COMUNALI**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 19.11.2007



SOMMARIO

<i>Articolo</i>	<i>Pagina</i>
Art. 1 – Oggetto del Regolamento	3
Art. 2 – Programmazione alienazioni	3
Art. 3 – Competenze degli organi	3
Art. 4 – Valutazione	3
Art. 5 – Responsabile	4
Art. 6 – Provenienza dei beni	4
Art. 7 – Procedure di vendita	4
Art. 8 – Asta pubblica	4
Art. 9 – Trattativa privata	5
Art. 10 – Urgenza	6
Art. 11 – Svolgimento delle gare	6
Art. 12 – Offerte	6
Art. 13 – Commissione	6
Art. 14 – Verbale	7
Art. 15 – Contratto	8
Art. 16 – Prezzo	8
Art. 17 – Gare esperite	8
Art. 1 - Oggetto del Regolamento	4
Art. 2 – Programmazione alienazioni	4
Art. 3 – Competenze degli organi.....	4
Art. 4 - Valutazione	4
Art. 5 - Responsabile	5



Art. 6 – Provenienza dei beni.....	5
Art. 7 – Procedure di vendita.....	5
Art. 8 – Asta pubblica	5
Art. 9 – Trattativa privata	6
Art. 10 - Urgenza.....	7
Art. 11 – Svolgimento delle gare	7
Art. 12 - Offerte	7
Art. 13 - Commissione	7
Art. 14 - Verbale	8
Art. 15 - Contratto.....	9
Art. 16 – Prezzo	9
Art. 15 – Gare esperite	9



Art. 1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454.

Art. 2 – Programmazione alienazioni

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.

2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2) lett. l) del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 (TUEL).

Art. 3 – Competenze degli organi

1. Le alienazioni dei beni immobili, qualora non siano state inserite nel programma di cui all'articolo precedente, sono di competenza del Consiglio Comunale.

2. In presenza dell'atto consiliare di indirizzo e programmazione, la competenza spetta alla Giunta Comunale.

3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile dell'Area Tecnica.

Art. 4 - Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con apposita perizia estimativa giurata resa dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione e redatta con riferimento al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

L'ufficio tecnico può avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.

2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato;

b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta



della procedura di alienazione specifica.

4. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere vengono valutati indicativamente dall'Ufficio Tecnico comunale. La perizia di stima giurata sarà allegata alla successiva deliberazione di alienazione dell'immobile adottata dalla Giunta comunale ai sensi del 2° comma del precedente articolo 3.

Art. 5 - Responsabile

1. Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni.

2. E' competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, dalla determinazione a contrattare prevista dall'192 del TUEL, che approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni, fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

Art. 6 – Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.

2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause.

3. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatori a del vincolo.

4. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 7 – Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge n. 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

a) asta pubblica;

b) trattativa privata; in relazione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

Art. 8 – Asta pubblica

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse



- all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione o il valore venale, superiore a € 50.000,00.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella deliberazione di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
 3. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso.
 4. Le modalità di espletamento della gara, da effettuarsi con i criteri previsti dall'art. 73 del R.D. 23.5.1924, n. 827 e s.m.i., saranno stabilite dalla Giunta comunale con la deliberazione di vendita.
 5. Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali.
 6. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
 7. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.
 8. Il contratto è stipulato nel termine di 90 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Art. 9 – Trattativa privata

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata quando:
 - a) siano stati esperiti e andati deserti o infruttuosi almeno n. 2 (due) tentativi di asta pubblica;
 - b) il valore del bene è inferiore ad € 50.000,00;
2. Le trattative di cui ai commi precedenti sono condotte in modo che tutti potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla Pubblicità mediante: affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni trenta; affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune; affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.
3. In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate, comunque, forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto.
4. Le offerte, da presentarsi con le modalità previste nella determina del responsabile area tecnica di vendita, devono essere presentate entro il



termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo pretorio.

5. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

Art. 10 - Urgenza

1. In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.

2. Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

Art. 11 – Svolgimento delle gare

1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando e/o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.

2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

Art. 12 - Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Art. 13 - Commissione

1. Le commissioni di gara sono costituite con provvedimento del Segretario comunale per l'espletamento delle procedure relative alle aste pubbliche.

2. Le commissioni di gara sono composte da tre membri effettivi individuati con le modalità di cui ai commi successivi. L'esercizio delle relative funzioni è obbligatorio. Le commissioni di gara sono responsabili delle procedure di appalto effettuate nell'ambito delle loro competenze, limitate alla fase della gara. La commissione adempie alle funzioni attribuitele collegialmente, con la presenza di tutti i membri. In caso di dissenso in ordine ai provvedimenti da adottare, la decisione spetta al Presidente.

3. Il Segretario comunale è, di diritto, Presidente delle commissioni di gara. In caso di sua assenza assume le funzioni predette chi ne fa legalmente le veci.



4. Il responsabile del servizio contratti è membro di diritto di tutte le commissioni di cui al presente articolo. Nel caso di assenza dal servizio lo sostituisce il dipendente dello stesso ufficio, di livello più elevato.
5. Ove nel comune non sia costituito un servizio contratti, essendo lo stesso direttamente curato dal Segretario comunale, è membro della commissione il dipendente di qualifica apicale, responsabile dell'area amministrativa ovvero dell'area associata amministrativa-contabile.
6. E' membro della commissione il dipendente responsabile dell'unità organizzativa che ha formato la proposta di deliberazione che dà luogo all'espletamento dell'appalto. Nel caso che il predetto sia assente dal servizio, lo sostituisce il dipendente della stessa unità, di qualifica immediatamente inferiore.
7. I provvedimenti costitutivi delle commissioni di gara sono comunicati ai componenti almeno cinque giorni prima di quello fissato per la gara. I provvedimenti di modifica delle commissioni, resi necessari nei casi previsti dai precedenti commi, sono comunicati agli interessati entro termini utili per l'espletamento delle procedure di gara.
8. Nel caso in cui nello stesso giorno siano indette più gare, viene costituita una sola commissione che esercita le sue funzioni per tutte le gare in programma. Il membro di cui al sesto comma è scelto in relazione all'oggetto della prima gara della tornata giornaliera ed esercita le sue funzioni anche per le gare successive, in deroga a quanto disposto dal predetto comma.
9. Il membro della commissione di cui al quarto ovvero quinto comma, è tenuto, a tutti gli effetti di legge, alla redazione degli atti inerenti al funzionamento della commissione e provvede alla redazione del verbale della gara, che è sottoscritto da tutti i membri della commissione, dai testimoni e dagli altri eventuali soggetti previsti dalla legge.
10. Il Segretario comunale, Presidente della commissione, comunica immediatamente al Sindaco l'esito della gara e affida al membro di cui al precedente nono comma, il verbale di gara e tutti gli atti inerenti, per le ulteriori procedure.

Art. 14 - Verbale

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario verbalizzante, sotto la direzione del presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è dato all'espletamento della gara; il nominativo e la carica dei componenti la Commissione; il numero di dei partecipanti, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non



siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 15 - Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.

Il contratto può essere rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

2. Qualora la controparte lo richieda il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 -lettera c) del TUEL.

3. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Comune gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/62, prima della stipulazione del contratto.

Art. 16 – Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara non oltre la stipulazione del contratto.

2. In mancanza, il Comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

3. In caso di cessione a seguito di trattativa diretta potranno essere concordate forme di dilazione di pagamento assistite da efficaci strumenti di garanzia per l'Ente.

Art. 15 – Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.

2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.