



COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA

con sede in S. Piero in Bagno
(Provincia di Forlì-Cesena)

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

INDICE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento	pag. 3
Art. 2 – Beni immobili di interesse storico e artistico	pag. 3
Art. 3 – Responsabile del procedimento	pag. 3
Art. 4 – Perizia e stima dei beni	pag. 3
Art. 5 – Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione	pag. 4
Art. 6 – Condizioni generali di vendita	pag. 4
Art. 7 – Procedure di vendita	pag. 4
Art. 8 – Asta Pubblica	pag. 5
Art. 9 – Pubblicità degli avvisi di gara.....	pag. 5
Art. 10 – Commissione di gara	pag. 6
Art. 11 – Offerte per procura e per persona da nominare	pag. 6
Art. 12 – Depositi di garanzia	pag. 6
Art. 13 – Estinzione di candela vergine	pag. 7
Art. 14 – Offerte mediante schede segrete	pag. 7
Art. 15 – Ripetizione della gara	pag. 8
Art. 16 – Verbale di gara	pag. 8
Art. 17 – Restituzione dei depositi	pag. 8
Art. 18 – Approvazione del verbale di gara	pag. 9
Art. 19 – Pagamento del prezzo di vendita	pag. 9
Art. 20 – Vendita a trattativa privata	pag. 9
Art. 21 – Stipula del contratto	pag. 10
Art. 22 – Spese contrattuali	pag. 10
Art. 23 – Norme abrogate	pag. 10
Art. 24 – Pubblicità del regolamento e degli atti	pag. 11
Art. 25 – Entrata in vigore del regolamento	pag. 11
Art. 26 – Casi non previsti dal presente regolamento	pag. 11
Art. 27 – Rinvio dinamico	pag. 11

ART. 1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune, in deroga alle norme di cui alle legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454, 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 beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 e del d.P.R. 7 settembre 2000 n. 283.

ART. 3 – Responsabile del Procedimento

1. Le alienazioni di beni immobili, appartengono alla competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l), del decreto legislativo 18.8.2000 n. 267.
2. Il procedimento conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale, appartiene al Responsabile del Servizio Contratti fermo restando quanto compete al Responsabile del Settore competente.

ART. 4 - Perizia e stima dei beni

1. I beni oggetto di alienazione debbono essere preventivamente identificati dall'Ufficio tecnico Comunale-Servizio Lavori Pubblici-, 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) le eventuali pertinenze ed accessori e loro caratteristiche;
 - c) i miglioramenti apportati all'immobile dell'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.
2. La perizia estimativa, da produrre al Servizio Contratti entro 90 giorni dalla richiesta, deve inoltre specificare i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
3. Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:
 - a) le spese tecniche sostenute o da sostenersi (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.);
 - b) le spese di pubblicità dell'alienazione;Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA se dovuta.

ART. 5 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 6 - Condizioni generali di vendita

1. 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:
 - partita catastale;
 - per 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;
 - e) 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;
 - f) la procedura di vendita da seguire.
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 di norma, in unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabilite dall'Amministrazione.

ART. 7 - Procedure di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) Asta pubblica;
 - b) Trattativa privata.

ART. 8 - Asta Pubblica

1. Il sistema ordinario di alienazione dei beni immobili del Comune è l'asta pubblica.

2. L'asta, secondo le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto, si tiene in uno dei seguenti modi:
 - a) con il metodo di estinzione di candela vergine;
 - b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
3. 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'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta e l'indicazione della Tesoreria presso cui deve effettuarsi il deposito;
 - g) 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;
 - h) l'ammontare presunto delle spese contrattuali;
 - i) il metodo dell'incanto;
 - 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;
 - m) il Responsabile del procedimento e le modalità per esercitare il diritto di accesso agli atti.

ART. 9 - Pubblicità degli avvisi di gara

1. Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi, da effettuarsi di norma entro 30 giorni dall'esecutività della deliberazione consiliare, con le seguenti modalità:
 - a) all'albo pretorio del Comune e negli altri luoghi pubblici, per almeno 30 giorni;
 - b) all'albo pretorio dei Comuni limitrofi;
 - c) anche per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione qualora l'importo a base d'asta sia pari o superiore a 100.000,00 Euro;
 - d) anche per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 200.000,00 Euro;
 - e) anche per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su almeno due quotidiani a diffusione nazionale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 1.000.000,00 Euro.
2. Le pubblicazioni di cui alle lettere da b) ad e) devono avvenire almeno 15 giorni prima del giorno fissato per l'incanto.

ART. 10 - Commissione di gara

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita Commissione così composta:
 - a) Segretario Comunale – con funzioni di Presidente;
 - b) Responsabile Settore Affari Generali;
 - c) Responsabile del Servizio Contratti.

2. Assiste, con le funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni, un istruttore del Servizio affari generali o altro dipendente del settore segreteria, designato dal Presidente.
3. In caso di assenza o impedimento sono determinate le seguenti sostituzioni:
 - a) Il Segretario Comunale è sostituito dal Responsabile del Settore Affari Generali;
 - b) Il Responsabile del Settore Affari Generali è sostituito dal Responsabile del Servizio Contratti;
 - c) Il Responsabile del Servizio Contratti è sostituito dal Responsabile del Servizio Economato/Patrimonio ed in subordine dal Responsabile del Servizio Finanziario.

ART. 11 - 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 e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorchè le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente 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. 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. Il deposito eseguito dall'aggiudicatario rimane vincolato, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

ART. 12 - 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 in rendita sul debito pubblico dello Stato.
3. Il deposito dell'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. 13 – Estinzione di candela vergine

1. Nel giorno e nell'ora stabiliti dall'avviso d'asta, il Presidente dichiara aperta l'asta, che deve rimanere aperta un'ora per l'ammissione dei concorrenti alla presentazione delle offerte. L'ammissione è dichiarata dopo aver accertato le generalità e la qualità dell'offerente, con eventuale acquisizione degli atti di procura speciale in originale o in copia autenticata, e previa acquisizione della quietanza relativa al deposito cauzionale.

2. Trascorsa l'ora, e dichiarate le ammissioni, si procede ad accendere tre candele, una dopo l'altra: se la terza si estingue senza che siano state 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.
3. Quando una delle candele accese dopo le prime tre 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.
4. Le offerte devono essere fatte nell'ammontare determinato nell'avviso d'asta.
5. Al primo incanto si può procedere ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

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, con nota raccomandata o posta celere o mediante consegna diretta all'ufficio protocollo dell'Ente. 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 e legge o fa leggere ad alta voce le offerte.
3. Per gli addetti al Protocollo ed a tutti i dipendenti che partecipano alla procedura è fatto divieto di comunicare all'esterno la quantità e le generalità di coloro che chiedono di partecipare all'asta.
4. 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.
5. Qualora in un'offerta all'asta vi sia discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.
6. Non sono ammesse offerte per telegramma, né le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
7. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
8. 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.
9. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede con estrazione a sorte.

ART. 15 - Ripetizione della gara

1. Nel caso che risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, il Responsabile del procedimento procede ad un secondo esperimento con le stesse condizioni e modalità di svolgimento del primo con eventuale riduzione del prezzo fino ad un massimo del 20%.

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) l'oggetto e il metodo dell'incanto;
 - d) il valore a base d'asta;
 - e) le generalità di ciascun offerente;
 - f) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
 - g) la indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio o per procura, o per persona da nominare;
 - h) l'aggiudicazione dell'immobile fatta al miglior 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. Se l'incanto non venga concluso nello stesso giorno, sarà continuato nel primo giorno seguente non festivo.
4. 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 e dal dipendente che funge da segretario.
5. Immediatamente dopo le formalità di cui al precedente comma, il Presidente dovrà invitare l'aggiudicatario a sottoscrivere il verbale di gara. In assenza di questi, il Responsabile del Procedimento, entro 3 giorni, provvederà all'invito a sottoscrivere entro congruo termine il verbale di gara.
6. Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di firmare il verbale, se ne fa menzione nel verbale stesso.
7. 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. 12 dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dal tesoriere del Comune, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmate dal Presidente della gara.

ART. 18 - Approvazione del verbale di gara

1. Il Responsabile del procedimento approva l'operato della Commissione mediante il verbale di gara e proclama l'aggiudicazione definitiva.
2. Il processo verbale di aggiudicazione e la determina di approvazione sono comunicati all'acquirente.
3. Dell'avvenuta aggiudicazione definitiva viene data comunicazione agli altri partecipanti e viene affisso avviso all'albo pretorio.

ART. 19 - Pagamento del prezzo di vendita

1. Entro 30 giorni da quello in cui gli è stata comunicata l'intervenuta approvazione del verbale di aggiudicazione, e comunque entro il termine fissato per la stipula del rogito, 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. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita. Da tale data l'acquirente subentra nel godimento dei frutti, in tutti i diritti e le azioni spettanti al Comune e nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere.

ART. 20 - Vendita a trattativa privata

1. Si può procedere alla vendita a trattativa privata, nei seguenti casi:
 - a) quando si sono verificate due diserzioni di incanti. In questo caso il ricorso alla trattativa privata è ammesso purchè il prezzo e le condizioni di vendita non subiscano variazioni se non a vantaggio dell'Amministrazione;
 - b) quando i beni disponibili per la vendita abbiano un valore di stima non superiore a 15.000,00 Euro e per la loro ubicazione, per la scarsa consistenza, o per il ristretto numero di soggetti potenzialmente interessati risultino scarsamente appetibili;
 - c) quando sia pervenuta richiesta di acquisto e l'oggetto sia un frustolo di terreno di modico valore, comunque non superiore a 5.000,00 Euro, che vada ad integrare e/o arrotondare proprietà limitrofe o intercludenti, oppure serva di completamento ad un lotto fabbricabile;
 - d) quando l'alienazione sia fatta a favore di ente pubblico o di privati, e corrisponda ad un interesse pubblico ravvisabile nella istituzione o nel miglioramento di un servizio di pubblica utilità.
2. E' ammessa la permuta di beni qualora sia ravvisabile per l'Amministrazione Comunale l'opportunità e la convenienza dell'operazione. L'approvazione di permutate relative a terreni già ad uso strada con terreni a nuova destinazione stradale in sostituzione dei primi, e le contestuali eventuali cancellazioni/iscrizioni nel demanio comunale e classificazioni/sclassificazioni delle strade sono demandate alla competenza della Giunta Comunale.

3. Nella ipotesi di cui al 1^a comma lett. a), e nell'ipotesi della lettera b) dopo l'autorizzazione espressa dal Consiglio Comunale, il Responsabile del procedimento invita il/i potenziali acquirenti a presentare offerta, dandone contemporanea informazione pubblica mediante affissioni di avviso all'Albo Pretorio e nell'intero territorio comunale o in ambito più ristretto, qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone determinate.
4. Nei casi di cui al 1^o comma lettere a) e b), si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli precedenti in particolare per quanto riguarda:
 - a) le condizioni generali di vendita;
 - c) il contenuto della lettera d'invito;
 - d) il deposito di garanzia;
 - e) il pagamento del prezzo.
5. L'esito della trattativa privata deve risultare da apposito processo verbale da approvarsi da parte del Responsabile del procedimento.
6. Le alienazioni di cui ai punti c) e d) del 1^o comma, sono approvate ed autorizzate con il medesimo atto dal Consiglio Comunale, entro 180 giorni dalla richiesta, su istruttoria del Servizio Contratti nella quale si dà contezza dell'avveramento delle circostanze e del rispetto delle condizioni di cui al presente articolo.

ART. 21 - Stipula del contratto

1. Il contratto di compravendita è stipulato dal Responsabile del servizio contratti. In caso di assenza od impedimento è sostituito dal Responsabile del Settore Affari Generali

ART. 22 - 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. 23 - Norme abrogate

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

ART. 24 - 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. 25 - Casi non previsti dal presente regolamento

1. 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. 26 - Rinvio dinamico

1. Le 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 sopraordinata.

Il presente Regolamento:

- E' stato deliberato dal C.C. nella seduta dell'1.09.1998 con atto n. 50;
 - E' stato esaminato dal Co.Re.Co. nella seduta del 16.09.1998 prot. n. 98/8256;
 - E' in vigore dal 16.09.1998;
 - E' stato ripubblicato all'Albo Pretorio dal 19.09.1998 al 3.10.1998;
- S.Piero in Bagno, 12.10.1998.**

IL SEGRETARIO COMUNALE

- E' stato modificato nella seduta del 28.11.2003 con atto n. 74;
- Le modifiche sono entrate in vigore il _____

S.Piero in Bagno, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
