

COMUNE DI BREGANZE

PROVINCIA DI VICENZA

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'ALIENAZIONE

DI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI

attestato alla deliberazione di CC

N° 21 del 20/2/88

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

sommario

Art. 1 - Oggetto del Regolamento	pg. 1
Art. 2 - Beni immobili di interesse storico e artistico	pg. 1
Art. 3 - Competenze degli organi	pg. 1
Art. 4 - Perizia e stima dei beni	pg. 1
Art. 5 - Condizioni generali di vendita	pg. 1
Art. 6 - Modalità di scelta del contraente	pg. 2
Art. 7 - Asta pubblica	pg. 2
Art. 8 - Commissioni di gara	pg. 3
Art. 9 - Offerte per procura e per persona da nominare	pg. 4
Art.10- Depositi di garanzie e per spese contrattuali	pg. 4
Art.11- Approvazione del verbale di gara	pg. 5
Art.12- Vendita a trattativa privata	pg. 5
Art.13- Vendita per bando di concorso	pg. 5
Art.14- Spese contrattuali	pg. 5
Art.15- Norme abrogate	pg. 5
Art.16- Pubblicità del regolamento e degli atti	pg. 6
Art.17- Entrata in vigore del regolamento	pg. 6
Art.18- Casi non previsti dal presente regolamento	pg. 6

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

1. 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

1. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 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.

Art. 3 - Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 32, comma 2, lettera n) della legge 8 giugno 1990, n. 142.

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

Art. 4 - Perizia e stima dei beni

1. I beni oggetto di alienazione debbono essere previamente identificati dall'ufficio tecnico Comunale, 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) 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 e da accollarsi espressamente all'acquirente tra le condizioni speciali da indicare sull'avviso di gara.

Art. 5 - Condizioni generali di vendita

1. La deliberazione con la quale si dispone l'alienazione del bene ed il relativo bando devono 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.

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 secondo i termini e le modalità stabilite dall'amministrazione;
- g) 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.

Art. 6

Modalità di scelta del contraente

1. La vendita dei beni immobili avviene mediante asta pubblica o gara informale secondo quanto previsto dai successivi articoli.

Art. 7

Asta pubblica

1. In via generale il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.

2. All'avvio del procedimento di alienazione, viene data la massima pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.

3. Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'albo pretorio comunale per un periodo di quindici giorni decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il bando d'asta.

4. Quando il prezzo di base d'asta supera la somma di L. 50.000.000, gli avvisi devono inoltre inserirsi, almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'incanto, nel Foglio

degli Annunzi Legali della Provincia ed essere pubblicati all'albo pretorio dei comuni limitrofi.

5. Quando il prezzo di base d'asta supera le L. 300.000.000, gli avvisi devono anche essere pubblicati, almeno quindici giorni prima del giorno fissato per l'incanto, nel Bollettino Ufficiale della Regione.

6. Quando il prezzo di base d'asta supera L. 1.000.000.000, gli avvisi devono anche essere pubblicati nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su almeno un quotidiano a tiratura nazionale. La pubblicazione deve avvenire almeno quindici giorni prima della gara.

7. Qualora ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche su bollettini immobiliari o su riviste specializzate.

8. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto sia in cifre che in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito, che, comunque, non potrà essere inferiore a venti giorni dalla data dell'avviso di gara.

9. Le offerte di cui al comma 8 devono essere presentate direttamente all'ufficio protocollo del Comune o spedite mediante raccomandata il cui recapito entro la data stabilita dal bando rimane a totale rischio del mittente.

10. Le offerte pervenute vengono analizzate dalla commissione di cui all'art. 8, che si attiene a quanto per ciò previsto dall'ordinamento giuridico-contabile.

11. Le cauzioni provvisorie, costituite da tutti i partecipanti all'asta, sono svincolate entro dieci giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita.

12. Il contratto è stipulato nei termini fissati dell'Amministrazione, previo versamento dell'importo dovuto.

Art. 8 - Commissione di gara

1. L'asta pubblica ha luogo nell'Ufficio indicato e la gara viene effettuata da apposita Commissione nominata dalla Giunta Comunale, così composta:

a) Responsabile del Settore gestione del territorio, con funzioni di Presidente;

b) n. 2 dipendenti comunali di qualifica non inferiore alla sesta;

2. Assiste, con le funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni, il responsabile del Settore Affari Generali o altro dipendente dallo stesso delegato.

3. Resta salva la facoltà della Giunta Comunale 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. Allorchè 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 dichiarare 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, il decimo del prezzo sul quale l'incanto viene aperto e l'ammontare presunto delle spese contrattuali indicato nell'avviso d'asta.

2. Il deposito potrà essere fatto in numerario o in rendita sul debito pubblico dello Stato.

3. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare i depositi di cui ai precedenti commi.

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 - Approvazione del verbale di gara

1. Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene immediatamente rimesso alla Giunta comunale per la definitiva approvazione, con apposita deliberazione.

2. Il processo verbale di aggiudicazione e la delibera di approvazione della Giunta comunale sono notificati all'acquirente.

Art. 12 Vendita a trattativa privata

1. L'amministrazione può procedere alla vendita a trattativa privata, qualora lo ritenga conveniente, degli immobili per i quali si siano verificate almeno due diserzioni di incanti.

2. La facoltà di cui al comma precedente è ammessa anche quando il valore stimato del bene da alienare sia di modesta entità e comunque di importo non superiore a lire 10.000.000, e l'interesse dell'acquisto, per la sua ubicazione, è ristretto ad una cerchia limitata agli abitanti della zona ove esso si trova.

3. In caso di trattativa privata viene data informazione del procedimento a tutti i potenziali interessati all'acquisto mediante procedure all'uopo ritenute più indicate.

Art. 13 - Vendita per bando di concorso

L'amministrazione può procedere alla vendita a prezzo agevolato di lotti di terreno, urbanizzato e non, destinato all'edificazione previo bando di concorso indetto dal Consiglio Comunale, la cui partecipazione è riservata a categorie di cittadini in possesso di determinati requisiti. A tal uopo l'assegnazione verrà disposta sulla base di una graduatoria formata con criteri determinati dal Consiglio Comunale.

Art. 14 - 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. 15 - Norme abrogate

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

Art. 16 - 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. 17 - Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entrerà in vigore dopo l'espletamento del controllo da parte del competente organo regionale di controllo (CO.RE.CO.), così come previsto dal vigente Statuto comunale.

Art. 18 - 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.