

COMUNE DI TRIUGGIO

Provincia di Milano

**REGOLAMENTO DEI CRITERI
E DELLE MODALITA' DI ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE
(ART. 12 L. 127/97)**

**Approvato con delibera C.C. n. 17 del 07.04.98
Modificato con delibera C.C. n. 45 del 29.09.05**

ARTICOLO N. 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 N. 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 N. 3 - LA DELIBERAZIONE PREVENTIVA

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

L'alienazione dei beni di cui al secondo comma dell'art. 1 e la relativa stima sono deliberate preventivamente dalla Giunta Comunale.

ARTICOLO N. 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 alla esecutività della deliberazione della Giunta Comunale di approvazione del detto verbale.

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 C.C., con la deliberazione di cui all'articolo n. 3 possono essere introdotte eventuali ulteriori condizioni contrattuali utili al miglior perseguimento degli interessi dell'Ente alienante.

ARTICOLO N. 5 - LE MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

La vendita avviene mediante gara di evidenza pubblica, sulla base del valore di stima come sopra determinato 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. n. 3 il Comune può autorizzare la vendita a trattativa privata purché il valore di stima non superi le lire 50.000.000.

E' sempre ammessa la trattativa privata diretta, senza limiti di valore, in caso di permuta. Ove non vi sia equivalenza nel valore economico dei beni da permutare, l'eventuale differenza di valore tra i due beni in permuta dovrà essere oggetto di conguaglio e non potrà superare il 30%. (*)

E' inoltre ammessa la trattativa privata nei casi previsti dalla legge, quando sussista un diritto di prelazione e comunque quando il valore di stima dei beni disponibili non superi le lire 5.000.000.

(*) capoverso aggiunto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29.09.2005.

ARTICOLO N. 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 in cui si procede alla gara;

e) l'anno, il mese, il giorno e l'ora entro cui deve essere presentata l'offerta al protocollo a pena di esclusione dalla 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 del deposito 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 N. 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 quarantacinque 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 Milano almeno venti giorni prima della data fissata per l'incanto;

c) su almeno organo di stampa locale in relazione al valore dell'alienazione;

ARTICOLO N. 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 articolo n. 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 N. 9 - IL DEPOSITO CAUZIONALE OBBLIGATORIO

Nessuno può concorrere all'asta se non comprovi, prima che essa sia aperta, di aver depositato nella Tesoreria Comunale, a garanzia della sua offerta una somma uguale al decimo del valore di stima ed all'ammontare presunto delle spese contrattuali indicate nel bando di gara.

Il deposito deve essere effettuato in denaro, in Titoli di Stato, assegno circolare non trasferibile, fidejussione bancaria o assicurativa.

ARTICOLO N. 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 purché non inferiore al prezzo stabilito per l'incanto.

ARTICOLO N. 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) ricevuta del deposito cauzionale, pari al decimo del prezzo d'asta, da versarsi nei modi previsti dall'art. 9.

2) certificato sostitutivo reso con atto di notorietà in carta legale contenente le seguenti dichiarazioni :

- a) nome, cognome, paternità, 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 N. 12 - LE CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA

La mancanza della ceralacca o della controfirma sui lembi di chiusura, o delle indicazioni richieste dal bando sul plico da presentare al protocollo comportano l'automatica esclusione dalla gara.

La mancanza o la irregolarità anche di uno solo dei documenti da allegare, ai fini dell'esclusione dalla gara sono valutati dal Presidente di gara.

Non sono ammesse offerte condizionate a pena di esclusione dalla gara.

Non sono ammesse alla gara le offerte pervenute oltre il termine fissato dal bando di gara.

ARTICOLO N. 13 - 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 stabilite dal presente regolamento e dal bando di gara.

ARTICOLO N. 14 - IL SECONDO ESPERIMENTO DI GARA

Fallito il primo incanto si procede ad un secondo esperimento, salvo motivato provvedimento della Giunta Comunale per il ricorso alla trattativa privata .

Nel secondo esperimento e nei successivi la Giunta Comunale può operare la riduzione dei termini di cui al precedente articolo n. 7 fino a dieci giorni.

ARTICOLO N. 15 - 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, salva la facoltà della Giunta Comunale di ricorrere con provvedimento motivato alla trattativa privata .

ARTICOLO N. 16 - 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 N. 17 - 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 della Giunta Comunale.

ARTICOLO N. 18 - LA RESTITUZIONE DEI DEPOSITI

I depositi effettuati dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari sono loro restituiti dalla Tesoreria Comunale, previo relativo ordine sottoscritto dal presidente dell'asta, da riportare sulle ricevute di deposito.

ARTICOLO N. 19 - LA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

Ad avvenuta esecutività della deliberazione di cui al precedente articolo e previo versamento alla Tesoreria Comunale del prezzo di aggiudicazione, in acconto del quale si imputa il deposito effettuato a garanzia dell'offerta, si procede alla stipula dell'atto notarile, o se previsto, del contratto in forma pubblica amministrativa.

Qualora il deposito fosse stato effettuato mediante Titoli dello Stato, l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese a convertirlo in denaro contante.

Previa deliberazione della Giunta Comunale e su richiesta dell'aggiudicatario è ammessa la rateizzazione dei rimanenti nove decimi in tre rate uguali annuali con l'interesse legale a scalare.

In questo caso resta ferma l'ipoteca legale che compete al Comune ai sensi dell'articolo 2817 C.C..

ARTICOLO N. 20 - 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 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 N. 21 - 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 N. 22 - 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 propone alla Giunta Comunale di procedere in danno e a spese dell'aggiudicatario ad un nuovo incanto sul prezzo al quale fu eseguita la precedente aggiudicazione.

La Giunta, su proposta del Responsabile del Procedimento, procede ad incamerare il deposito.

ARTICOLO N. 23 - 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 N. 24 - ENTRATA IN VIGORE

A norma dell'articolo n. 7 del vigente statuto comunale il presente regolamento composto da n. 24 articoli compreso il presente entra in vigore dopo la pubblicazione all'albo pretorio per la durata di quindici giorni.


INDICE

- OGGETTO DEL REGOLAMENTO	Art. n. 1
- LA VALUTAZIONE DEI BENI DA ALIENARE.....	Art. n. 2
- LA DELIBERAZIONE PREVENTIVA.....	Art. n. 3
- LE CONDIZIONI CONTRATTUALI.....	Art. n. 4
- LE MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE.....	Art. n. 5
- I CONTENUTI DEL BANDO DI GARA	Art. n. 6
- LA PUBBLICITA' DEL BANDO.....	Art. n. 7
- LA COMMISSIONE DI GARA.....	Art. n. 8
- IL DEPOSITO CAUZIONALE OBBLIGATORIO	Art. n. 9
- IL PRIMO ESPERIMENTO DI GARA	Art. n. 10
- LE MODALITA' DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA.....	Art. n. 11
- LE CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA	Art. n. 12
- IL PROCESSO VERBALE DELLE OPERAZIONI DI GARA	Art. n. 13
- IL SECONDO ESPERIMENTO DI GARA	Art. n. 14
- ULTERIORI ESPERIMENTI DI GARA	Art. n. 15
- PARITA' DELLE OFFERTE.....	Art. n. 16
- L'AGGIUDICATARIO	Art. n. 17
- LA RESTITUZIONE DEI DEPOSITI.....	Art. n. 18
- LA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO	Art. n. 19

- GLI ONERI E LE SPESE CONTRATTUALI	Art. n. 20
- LA COMUNICAZIONE DELL'AGGIUDICAZIONE	Art. n. 21
- L'INADEMPIENZA DEL COMPRATORE.....	Art. n. 22
- RINVIO	Art. n. 23
- ENTRATA IN VIGORE.....	Art. n. 24

Il presente Regolamento è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 07.04.1998, divenuta esecutiva esecutiva ad ogni effetto di legge il 20.04.1998.

Triuggio li, 21.04.1998



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Salvatore Ferlisi

Copia del presente Regolamento venne pubblicato all'albo pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 04.05.1998 al 19.05.1998.

Triuggio li, 20.05.1998



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Salvatore Ferlisi

Modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 29.09.2005.

L'avviso di deposito della suddetta modifica è stato pubblicato all'albo pretorio dal 04.05.2006 al 19.05.2006.

La modifica è entrata in vigore il 01.06.2006 (ai sensi dell'art. 8 – comma 7 – del vigente Statuto Comunale)

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Vincenzo Marchianò

