

Copia per la consultazione

**COMUNE DI MUGGIO'**  
**Provincia di Milano**

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

Approvato con atto CC. N.59  
Del 19 giugno 2000

in vigore dal 26.7.2000

## **INDICE**

- ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO
- ART. 2 PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI
- ART. 3 AVVIO DELLE PROCEDURE
- ART. 4 MODALITA' DELLA SCELTA DEL CONTRAENTE
- ART. 5 ASTA PUBBLICA
- ART. 6 BANDO DI GARA
- ART. 7 PUBBLICITA' DEL BANDO
- ART. 8 DEPOSITO CAUZIONALE
- ART. 9 MODALITA' DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA
- ART. 10 ESPERIMENTO DELLA GARA
- ART. 11 L'AGGIUDICATARIO
- ART. 12 AGGIUDICAZIONE IN CASO DELLE PARITA' DI OFFERTE
- ART. 13 GARA INFORMALE
- ART. 14 PROCEDURE PARTICOLARI
- ART. 15 DIRITTO DI PRELAZIONE
- ART. 16 ENTRATA IN VIGORE

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

## **ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge del 15 maggio 1997, n. 127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella Legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulle contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico – contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte d'acquisto degli immobili comunali disponibili per la vendita.
3. In caso di necessità, le stesse norme si applicano per le alienazioni di beni mobili comunali.

## **ART. 2 PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI**

1. La relazione previsionale e programmatica di cui all'art. 12 del decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77, allegata al bilancio annuale di previsione, indica, per ogni anno di riferimento, il programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare comunale.
2. Qualora il programma delle alienazioni non fosse stato preventivamente redatto ed allegato al bilancio di previsione, questo sarà approvato dal Consiglio Comunale ai sensi del disposto di cui all'art. 32 2° comma punto m) della l. 142/90.
3. Nel programma di cui ai commi 1 e 2 è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da mettere in vendita e le relative modalità di alienazione.
4. La Giunta, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo del completamento del programma delle alienazioni al Responsabile dell'area di competenza che avrà il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento.

## **ART. 3 AVVIO DELLE PROCEDURE**

1. Il Responsabile dell'Area, prima di avviare le procedure, si assicura del valore da porre a base d'asta.

### **VALUTAZIONE DEI BENI:**

I beni sono preventivamente identificati in modo che siano indicati, secondo il bene, l'ubicazione, il genere, la quantità, 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. La Giunta Comunale, con proprio atto, stabilirà, in funzione della tipologia del bene, dei carichi di lavoro e dell'organico

dell'ufficio se affidare all'ufficio tecnico o a un tecnico esterno l'incarico di redigere una perizia giurata.

2. La perizia estimativa deve contenere:
  - ❑ Una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
  - ❑ la destinazione dell'immobile;
  - ❑ i criteri eseguiti nella determinazione del valore di mercato
  - ❑ il valore da porre a base delle procedure di alienazione, al quale devono essere aggiunte anche tutte le altre spese sostenute dall'ente nel procedimento di vendita, iv comprese quelle di pubblicità.
3. La procedura di alienazione è avviata con atto del responsabile del programma delle alienazioni con il quale si individuano per ciascuna tipologia di vendita: l'elenco degli immobili, il relativo valore distinto per singoli lotti, le forme di pubblicità prescelte nel rispetto di quanto disposto al successivo art. 7, i tempi di esecuzione delle procedure ed il nominativo del responsabile del procedimento. Con il medesimo atto sono altresì approvati i singoli bandi di gara.
5. Nei limiti del possibile, il responsabile del programma delle alienazioni dispone affinché sia esperita un'unica tornata d'asta, per ciascuna tipologia che comprenda tutti gli immobili da alienare per quell'anno.
4. Il valore base di vendita degli immobili è dato dalla perizia di cui al comma 3 al netto dell'I.V.A.

#### **ART. 4 MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE**

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

#### **ART. 5 ASTA PUBBLICA**

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

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

#### **ART. 6 BANDO DI GARA**

L'asta è resa pubblica mediante apposito bando nel quale sono indicati, salvo diverse specifiche disposizioni, almeno i seguenti elementi:

- A) l'elenco dettagliato dei beni da porre in vendita;
- B) il prezzo estimativo sul quale si apre l'incanto e i termini di pagamento;
- C) eventuali diritti e pesi inerenti il fondo;
- D) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà 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 svolgerà la gara;
- G) gli uffici presso cui sono visionabili i documenti relativi e il capitolato d'asta;
- H) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta e quello presunto del deposito, pure da effettuarsi dall'offerente, per

spese contrattuali in caso di aggiudicazione, nonché la Tesoreria Comunale presso cui i depositi dovranno essere effettuati;

- I) La percentuale minima di incremento sul prezzo posto a base d'asta;
- L) l'avvertenza espressa che l'aggiudicazione è definitiva e che sul prezzo non sono ammessi successivi aumenti né riduzioni o sconti;
- M) le principali condizioni di vendita di cui è opportuno che il pubblico abbia cognizione;
- N) se si darà luogo ad aggiudicazione, in presenza di un unico offerente, la cui offerta sia per lo meno uguale al prezzo stabilito per la gara maggiorato della percentuale minima di incremento sul prezzo posto a base d'asta di cui al precedente punto I);
- N) le modalità di espletamento della gara;
- O) la dicitura, identificativa della gara, da riporre sul plico da spedire o presentare a protocollo;
- P) l'elenco dei documenti da produrre unitamente all'offerta.

## **ART. 7 LA PUBBLICITA' DEL BANDO**

La pubblicità del bando di gara dovrà avvenire:

### **A) IN FORMA INTEGRALE**

1 – all'albo pretorio comunale per un periodo di trenta giorni decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il bando d'asta;

2 – all'albo pretorio dei Comuni limitrofi;

### **B) PER ESTRATTO**

1 – Quando il prezzo di base d'asta raggiunga la somma di L. 50.000.000 ( cinquantamiloni), gli avvisi saranno inseriti almeno trenta giorni prima di quello fissato per l'incanto, nel foglio degli annunci legali (F.A.L.) della provincia.

2 – Quando il prezzo a base d'asta raggiunga le Lire 200.000.000 (duecentomiloni), gli avvisi saranno inoltre inseriti, almeno trenta giorni prima del giorno fissato per l'incanto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e su almeno un quotidiano locale.

3 – Quando il prezzo di base d'asta raggiunge L.1.000.000.000, gli avvisi saranno pubblicati, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica e sul Bollettino Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a tiratura nazionale. La pubblicazione deve avvenire almeno trenta giorni prima della gara.

Qualora sia ritenuto opportuno, o l'importo complessivo lo renda necessario, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea, su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, nonché darne annuncio sulle reti radiotelevisive locali.

## **ART. 8 DEPOSITO CAUZIONALE**

Il deposito cauzionale è obbligatorio. Nessuno può concorrere all'asta se non comprovi, prima dell'apertura delle offerte, di aver depositato presso la Tesoreria Comunale, a garanzia dell'offerta, una somma uguale a un decimo del valore di stima maggiorato del valore presunto delle spese contrattuali indicate nel bando di gara.

Il deposito può essere effettuato in denaro, in titoli o con polizza fideiussoria bancaria o assicurativa.

## **ART. 9 MODALITA' DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre ed 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 trenta giorni dalla data dell'avviso di gara.

In caso di discordanza tra la cifra espressa in cifre e quella espressa in lettera si terrà valida quella più favorevole per l'amministrazione Comunale.

Le offerte debbono essere presentate direttamente all'ufficio protocollo del Comune o spedite mediante raccomandata la cui data di spedizione varrà ai fini dell'osservanza del termine di presentazione.

Le offerte pervenute saranno analizzate da un'apposita commissione.

Le cauzioni provvisorie, depositate da tutti i partecipanti all'asta, sono svincolate entro dieci giorni dalla gara, ad eccezione di:

- quella prodotta dall'aggiudicatario, che sarà svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita;
- quella prodotta dal secondo classificato che sarà trattenuta, in via precauzionale, fino all'avvenuta stipula contrattuale. In caso di rinuncia o impedimento dell'aggiudicatario, il contratto potrà essere stipulato con il secondo classificato, mentre il primo aggiudicatario perderà la cauzione ed ogni altra somma eventualmente versata.

## **ART. 10 ESPERIMENTO DELLA GARA**

L'incanto avverrà con il metodo delle offerte al rialzo da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.

### **1° ESPERIMENTO DI GARA:**

Al primo esperimento d'asta si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di un solo concorrente che abbia presentato un'offerta ritenuta regolare ed ammissibile dall'apposita Commissione.

Il prezzo offerto non potrà in alcun caso essere inferiore a quello previsto a base d'asta maggiorato della percentuale minima prevista all'art.6

### **2° E SUCCESSIVI ESPERIMENTI DI GARA**

Nel caso in cui il primo incanto vada deserto e la Giunta Comunale ritenga che la causa sia da imputare al prezzo troppo elevato, potrà autorizzare ulteriori esperimenti di gara ponendo a base d'asta un prezzo inferiore, adeguatamente motivato, comunque non inferiore ad un ventesimo del valore di stima.

## **ART. 11 L'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicazione ha luogo in favore di chi ha presentato l'offerta maggiore, comunque non inferiore al prezzo a base d'asta maggiorato della percentuale minima.

Il verbale di gara, corredato da tutti i relativi atti e documenti, sarà approvato con determina del Responsabile dell'Area incaricata delle alienazioni.

Il contratto è stipulato entro sessanta giorni dalla data di esecutività della determinazione di approvazione di cui al comma precedente, previo versamento dell'intero importo dovuto.

## **ART. 12 AGGIUDICAZIONE IN CASO DI PARITA' DELLE OFFERTE**

In caso di offerte uguali l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio. Il presidente della Commissione, dopo aver scritto su biglietti identici il nominativo dei partecipanti all'asta che hanno presentato offerte uguali, li inserirà in un'urna e chiamerà persona estranea alla commissione per estrarre il nominativo dell'aggiudicatario.

## **ART. 13 GARA INFORMALE**

1. Il sistema della gara informale può essere utilizzato unicamente quando il valore dell'immobile da vendere è stimato per un importo non superiore a L. 50.000.000 (cinquantamila) e quando l'interesse all'acquisto, per la sua ubicazione, è ristretto ad una cerchia limitata agli abitanti della zona ove esso si trova.
2. In caso di gara informale viene data informazione del procedimento a tutti i potenziali interessati all'acquisto mediante procedure all'uopo ritenute più indicate, specificatamente dal bando di gara.
3. Per le procedure di gara e di aggiudicazione si osservano le disposizioni contenute nell'art. 3 e seguenti.

## **ART.14 PROCEDURE PARTICOLARI**

- Il bando di gara ed il relativo avviso debbono espressamente indicare se il bene oggetto della vendita sia gravato da diritti di prelazione in favore di terzi.
- In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
- In caso di alienazione di beni immobili già locati ad Aziende, Consorzi; Cooperative, Società o qualsiasi altra forma di Associazione cui partecipi il Comune, verrà riservato a queste ultime il diritto di prelazione ai sensi del disposto di cui all'art. 38 della Legge 392/78 senza preventiva indizione di Asta pubblica. Solo in caso di rinuncia ad esercitare il diritto di prelazione da parte della/e Società interessata/e si procederà all'indizione dell'Asta con le modalità previste nel presente regolamento.

## **ART. 15 DIRITTO DI PRELAZIONE**

- A) Nel caso di alienazioni di beni immobili concessi in locazione trovano applicazione le disposizioni di cui all'art.38, L. 27/07/1978 n. 392.
- B) Nel caso di alienazioni di terreni agricoli e di terreni produttivi, trova applicazione l'art. 8, L. 14/08/1971 n. 817.

## **ART. 16 ENTRATA IN VIGORE**

Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua pubblicazione per quindici giorni all'albo pretorio del Comune, a seguito dell'esecutività della delibera di approvazione.

