



## **COMUNE DI TRICESIMO**

Medaglia d'oro al merito civile – Eventi sismici 1976

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

Approvato con delibera consiglio comunale n. 67 del 20.09.2000;  
modificato con deliberazioni di C.C. n. 37 del 20.07.2001 e n. 57 del 22.9.2001 e n. 44 del  
19.09.2019

## **ARTICOLO 1**

### **Oggetto del regolamento**

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.

## **ARTICOLO 2**

### **Beni immobili di interesse storico e artistico**

Per le alienazioni di beni immobili di interesse artistico e storico 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 L. 15 maggio 1997 n. 127.

## **ARTICOLO 3**

### **Competenze degli organi**

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 L. 8 giugno 1990 n. 142.

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

## **ARTICOLO 4**

### **Perizia e stima dei beni**

I beni oggetto di alienazione debbono essere previamente identificati dall'Ufficio Tecnico Comunale in modo che siano indicati:

- a) l'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.

## **ARTICOLO 5**

### **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;

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 in una unica soluzione, secondo 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.

## **ARTICOLO 6**

### **Modalità di vendita**

1. La vendita dei beni si effettua mediante pubblici incanti, sulla base del valore di stima, previa le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni in conformità a quanto disposto dal presente regolamento.

## **ARTICOLO 7**

### **Gli incanti**

1. 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'ufficio presso il quale sono ostensibili i documenti;
- g) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta e quello presuntivo del deposito da effettuarsi dall'offerente in caso di aggiudicazione, nonché l'indicazione della tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;
- h) 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 articolo 13;
- i) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sulla stessa siano ammessi successivi aumenti, non inferiori al ventesimo del prezzo di aggiudicazione;
- j) le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
- k) il modo in cui si procede agli incanti, e cioè se mediante estinzione della candela vergine o mediante schede segrete;
- 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.

## **ARTICOLO 8**

### **Pubblicità degli avvisi di gara**

1. Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:

- a) all'albo pretorio del Comune;
- b) all'albo pretorio dei Comuni limitrofi;
- c) sul Bollettino Ufficiale della Regione qualora l'importo sia almeno pari a L. 200.000.000 (Euro 103.291);
- d) per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 200.000 Euro;

2. Le pubblicazioni in oggetto devono avvenire almeno 10 giorni prima del giorno fissato per l'incanto.

3. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza.

## **ARTICOLO 9**

### **Commissione di gara**

1) L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita Commissione così composta:

a) Responsabile del Servizio, con funzioni di Presidente;

b) n. 2 dipendenti comunali, componenti, all'uopo designati dal Responsabile del Servizio.

2) Assiste con funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni, il Responsabile dell'Ufficio Contratti o altro dipendente dallo stesso delegato.

3) Resta salva la facoltà del Sindaco di attribuire la competenza a gestire il procedimento della gara, ivi compresa la presidenza della Commissione di cui al comma 1, al Segretario Comunale.

## **ARTICOLO 10**

### **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) Allorché 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.

## **ARTICOLO 11**

### **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. Di ogni mancanza o carenza di detti depositi sono responsabili in solido chi presiede l'incanto e chi assiste come segretario.

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.

5. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita; diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

## **ARTICOLO 12**

### **Modalità della gara**

L'asta, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano ritenere più vantaggioso per l'Amministrazione, si tiene in uno dei seguenti modi:

a) col metodo di estinzione di candela vergine;

b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

## **ARTICOLO 13**

### **Estinzione di candela vergine**

1. Quando l'asta si tiene col metodo della estinzione delle candele, se ne devono accendere tre, una dopo l'altra: se la terza si estingue senza che siano 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.

2. Quando una delle candele accese dopo le prime tre, come sopra è prescritto, 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.

3. Le offerte devono essere fatte nella ragione decimale, da determinarsi nell'avviso d'asta o da chi vi presiede all'atto dell'apertura della medesima.

4. Al primo incanto non si può procedere ad aggiudicazione, se non si hanno offerte di almeno due concorrenti.

## **ARTICOLO 14**

### **Offerte mediante schede segrete**

1. Quando l'asta si tiene con il metodo delle offerte segrete, queste ultime, unitamente alla prova dell'eseguito deposito, devono essere inviate all'amministrazione, ad esclusivo rischio del concorrente, per mezzo del servizio postale raccomandato. 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 in presenza dei concorrenti, legge o fa leggere ad alta voce le offerte.

3. 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.

4. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

5. 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.

6. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

## **ARTICOLO 15**

### **Ripetizione della gara**

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale, previa adozione di specifica deliberazione di Giunta ed acquisito il parere di congruità dell'Ufficio Patrimonio, ha facoltà di indirne una successiva, riducendo il prezzo a base d'asta fino ad un massimo del 25%.

2. Nel caso in cui anche il secondo incanto vada deserto, la stessa Amministrazione, previa adozione di specifica deliberazione di Giunta ed acquisito il parere di congruità dell'Ufficio Patrimonio, ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fissato nella prima asta andata deserta, fino ad un massimo del 15%.

3. Nel periodo immediatamente successivo all'espletamento dell'asta andata deserta, e prima dell'indizione della nuova asta, qualora pervengano una o più offerte ritenute congrue dall'Ufficio Patrimonio, l'Amministrazione, previa adozione di specifica deliberazione di Giunta, può alienare il bene a trattativa privata, previo confronto fra i richiedenti, secondo la procedura di seguito indicata.

4. Al fine di garantire la massima trasparenza, il Comune pubblica tempestivamente sul proprio sito la notizia delle offerte pervenute e ritenute congrue, indicando succintamente i contenuti di ogni offerta negoziale, insieme ad un avviso col quale invita eventuali ulteriori soggetti interessati all'acquisto a proporre, entro e non oltre i successivi 30 giorni, offerte irrevocabili.

5. Allo scadere del suddetto termine di 30 giorni, in assenza di ulteriori offerte, la Commissione all'uopo nominata potrà disporre l'aggiudicazione definitiva o provvisoria e quindi procedere alla stipula del contratto col soggetto che nella fase precedente ha presentato la migliore offerta.

6. Qualora al contrario, nel termine fissato, siano pervenute offerte valide e ritenute congrue, la medesima Commissione, in seduta pubblica procederà ad aggiudicare provvisoriamente l'immobile in vendita al migliore offerente.

7. Nel caso di completo disinteresse, l'amministrazione può rideterminare il prezzo in ribasso, con idonea motivazione, o valutare l'opportunità di non procedere all'alienazione del bene.

8. Qualora anche la TERZA gara andasse deserta, non si procederà nella vendita, ma il Consiglio comunale dovrà nuovamente esprimersi sulla vendita stessa.

## **ARTICOLO 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 chi assiste alla gara;
- c) il valore a base d'asta;
- d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
- e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
- f) L'indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
- g) l'aggiudicazione dell'immobile fatta al migliore offerente con l'indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara.

3. 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, dal dipendente che funge da segretario, dall'aggiudicatario e dalla persona dichiarata che sia presente, qualora l'offerta e l'aggiudicazione siano state fatte per persona da nominare.

4. Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di firmare il verbale, se ne fa menzione nel verbale stesso.

5. 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.



## **ARTICOLO 17**

### **Restituzione dei depositi**

I depositi effettuati, agli effetti del precedente articolo 11) 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.

## **ARTICOLO 18**

### **Approvazione del verbale di gara**

Il dirigente dell'Ufficio Patrimonio provvede all'aggiudicazione definitiva a seguito del verbale di gara.

Il processo verbale di aggiudicazione e la definitiva determinazione di alienazione sono comunicati all'acquirente con raccomandata con ricevuta di ritorno.

## **ARTICOLO 19**

### **Pagamento del prezzo di vendita**

1. Entro trenta giorni da quello in cui gli è stata comunicata la intervenuta approvazione del verbale di aggiudicazione, l'acquirente deve versare presso la Tesoreria Comunale il prezzo di aggiudicazione.

2. L'Amministrazione comunale può inoltre concedere, per importi superiori a L. 100.000.000 (centomilioni) pari a 51.647 Euro, ove l'interessato lo richieda nei trenta giorni di cui al punto uno del presente articolo adducendo plausibili motivi circa l'impossibilità di versare l'intera somma nello stesso termine di cui al punto uno, una dilazione temporale massima di un anno dalla stipula del contratto con un versamento minimo di anticipo pari al 10% (dieci per cento) dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito.

Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra garanzia idonea; tale garanzia dovrà essere presentata preliminarmente alla stipula del rogito.

3. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

4. Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza al competente servizio comunale.

5. Dal giorno dell'avvenuta aggiudicazione, l'acquirente subentra nel godimento dei frutti, in tutti i diritti ed azioni spettanti al Comune e nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere.

6. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

## **ARTICOLO 20**

### **Spese contrattuali**

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.

## **ARTICOLO 21**

### **Norme abrogate**

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

## **ARTICOLO 22**

### **Pubblicità del regolamento e degli atti**

Copia del presente Regolamento, a norma dell'articolo 22 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

## **ARTICOLO 23**

### **Casi non previsti dal presente Regolamento**

Per quanto non previsto nel presente Regolamento troveranno applicazione:

- a) le norme regionali;
- b) lo Statuto comunale;
- c) il Regolamento dei contratti;
- d) il Regolamento di contabilità;

## **ARTICOLO 24**

### **Rinvio dinamico**

Il presente Regolamento sarà adeguato per effetto di eventuali sopravvenute norme regionali in materia.