



CITTÀ DI PITIGLIANO

(Provincia di Grosseto)

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

Sommario

Art. 1 – Oggetto del Regolamento	3
Art. 2 – Beni immobili di interesse storico e artistico	3
Art. 3 – Competenze degli organi	3
Art. 4 – Perizia e stima dei beni	3
Art. 5 – Condizioni generali di vendita	3
Art. 6 – Modalità di vendita	4
Art. 7 – Gli incanti	5
Art. 8 – Pubblicità degli avvisi di gara	6
Art. 9 – Commissione di gara	6
Art. 10 – Offerte per procura e per persona da nominare	6
Art. 11 – Depositi di garanzia e per spese contrattuali	7
Art. 12 – Modalità della gara	7
Art. 13 – Estinzione di candela vergine	7
Art. 14 – Offerte mediante schede segrete	7
Art. 15 – Ripetizione della gara	8
Art. 16 – Verbale di gara	8
Art. 17 – Restituzione dei depositi	9
Art. 18 – Approvazione del verbale di gara	9
Art. 19 – Pagamento del prezzo di vendita	9
Art. 20 – Vendita a trattativa privata	10
Art. 21 – Spese contrattuali	10
Art. 22 – Norme abrogate	<u>10</u>
Art. 23 – Pubblicità del regolamento e degli atti	<u>10</u>
Art. 24 – Entrata in vigore del regolamento	<u>10</u>
Art. 25 – Casi non previsti dal presente regolamento	10

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 alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 53 e seguenti del D.Lgs 42/2004

Art. 3 – Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano stati disposti con atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 comma 2, lettera l) del D.Lgs. 267/2000.
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 dei terreni, 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 deve contenere:
 - a) La descrizione del bene oggetto della vendita;
 - 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 il bene;
 - d) Il prezzo di stima dell'immobile:
2. La vendita è altresì 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 si 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) Il corrispettivo della vendita dovrà essere versato secondo i termini e le modalità stabilite dall'Amministrazione;
 - f) 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 vendita

1. La vendita dei beni si effettua mediante pubblici incanti, sulla base del valore di stima, previe le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni in conformità a quanto disposto dal presente regolamento;
2. I beni immobili di cui al piano per le alienazioni, dopo l'esperimento di apposita gara ed al prezzo indicato nella migliore offerta, sono prioritariamente offerti a coloro che siano titolari di concessione, comodato, affitto rustico, locazione, stipulati con il Comune di Pitigliano, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati, sempre che siano in regola con i pagamenti (e con le obbligazioni assunte) al momento della presentazione della domanda di acquisto;
3. L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione, così come evidenziato nel comma precedente, e la specificazione delle modalità di accettazione;
4. Chiunque abbia interesse all'acquisto di uno degli immobili offerti o comunque posti in vendita dall'Amministrazione, deve possedere i seguenti requisiti:
 - Non trovarsi in stato di fallimento e non essere incorso, negli ultimi 5 (cinque) anni, in procedure concorsuali;
 - Non trovarsi in stato di interdizione giudiziale, fra cui è da ricomprendere l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o di inabilitazione.

Il possesso di tali requisiti è documentato mediante apposite dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio conformi alle prescrizioni di cui al DPR n. 445/2000;

L'Amministrazione può procedere in qualsiasi momento ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti dichiarati e qualora emergano false dichiarazioni, salvo l'applicazione delle disposizioni legislative penali, provvede alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti;

5. L'alienazione in caso di prelazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui ai commi precedenti da esercitarsi entro 30 (trenta) giorni dalla sua notifica e mediante versamento presso la Tesoreria Comunale di una somma pari al 20% (ventipercento) del prezzo a titolo di anticipazione e garanzia senza che il titolare del diritto di prelazione possa proporre modifiche o integrazioni all'offerta;
6. La mancata comunicazione dell'offerta, il mancato o insufficiente versamento dell'anticipazione nei termini, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comporteranno la decadenza dalla medesima.
7. Nel caso sia disposta l'alienazione, il contratto è stipulato entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dall'anticipazione del 20% del prezzo;
Qualora per fatto dell'interessato la stipulazione non avvenga nel termine previsto, non verrà dato corso all'alienazione e l'anticipazione verrà incassata dall'Amministrazione.

Art. 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 l'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 essere effettuati 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 art. 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 di 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.

Art. 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 e della Provincia e dei Comuni limitrofi per almeno 20 giorni qualora l'importo sia inferiore a 200.000,00 Euro;
 - b) Sul Bollettino Ufficiale della Regione e per estratto su un quotidiano a diffusione locale almeno dieci giorni prima della data fissata per la gara qualora l'importo a base d'asta sia pari o superiore a 200.000,00 Euro;
 - c) Per estratto sulla G.U. della Repubblica Italiana e su almeno due quotidiani a diffusione nazionale dieci giorni prima di quello stabilito per la gara qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari o superiore a 1.000.000,00 di Euro;
2. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti della metà in caso di comprovata e motivata urgenza

Art. 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, di cui uno con funzioni di segretario, all'uopo designati dal Responsabile del Servizio.

Art. 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. 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 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 fatta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Art. 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. Il deposito dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Comunale nelle forme e modalità consentite.
2. 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 l'assiste come segretario.
3. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione e, qualora eseguito mediante assegno circolare, l'incameramento sarà eseguito solo a buon fine.

Art. 12 – Modalità della gara

1. L'asta, a seconda 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 con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

Art. 13 – Estinzione di candela vergine

1. Quando l'asta si tiene con il 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 sono 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 descritto, 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.

Art. 14 – Offerte mediante schede segrete

1. Quando l'asta si tiene con il metodo delle offerte segrete, queste, 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, ad offerte segrete 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 hanno fatto offerte uguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Art. 15 – Ripetizione della gara

1. Nel caso che risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, si procede ad un secondo esperimento con le stesse condizioni e modalità di svolgimento del primo, salvo che la Giunta non decida di fare ricorso alla trattativa privata di cui al successivo art. 20.
2. Qualora risultino infruttuosi due esperimenti d'asta e l'Amministrazione, previa relazione del competente ufficio, ritenga che la diserzione non sia causata da eventuale elevatezza del prezzo ma da altre cause, provvede per nuovi esperimenti di gara sullo stesso prezzo.
3. In caso contrario procede ad ulteriori esperimenti di gara, con successive riduzioni, ciascuna delle quali non può eccedere il decimo del valore di stima.

Art. 16 – Verbale di gara

1. L'esito della gara deve risultare dal processo verbale che, sotto la sorveglianza del Presidente della Commissione di gara, viene redatto dal dipendente che partecipa con funzioni di segretario.
2. 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.
3. Qualora l'aggiudicatario od altro si rifiuti di firmare il verbale, se ne fa menzione nel verbale stesso.
4. 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. 11 dai concorrenti non aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dal tesoriere comunale dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmate dal Presidente della gara.

Art. 18 – Approvazione del verbale di gara

1. Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene immediatamente rimesso al Responsabile d Servizio competente per la sua approvazione.
2. L'esito della gara dovrà essere comunicato a tutti i partecipanti.

Art. 19 – Pagamento del prezzo di vendita

1. Entro 30 giorni da quello in cui gli è stata comunicata l'approvazione del verbale di aggiudicazione, l'acquirente deve versare presso la Tesoreria 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. 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;
5. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita;
6. Per importi di notevole entità, solo eccezionalmente dato anche il particolare momento di difficoltà economico sociale del Paese e per ragioni congruamente motivate, anche con particolare riferimento alla programmazione triennale delle spese di investimento del Comune ed alle norme di finanza pubblica ivi compreso il rispetto degli equilibri di bilancio, la Giunta potrà prevedere su richiesta dell'interessato la rateizzazione del pagamento del prezzo entro i limiti seguenti:
 - Sotto € 800.000,00 fino a 18 mesi;
 - Sopra € 800.000,00 fino a tre anni

La Giunta Comunale con proprio ed apposito atto determinerà la tempistica di pagamento entro i limiti ammessi sopra riportati.

L'importo rateizzato sarà maggiorato degli interessi in ragione di un tasso annuo pari a quello applicato dalla Tesoreria Provinciale dello Stato sulle giacenze di cassa al momento della concessione della rateizzazione maggiorata di punti (1,5%);

7. Della possibilità di rateizzare il pagamento dovrà essere data esplicita informazione nell'avviso d'asta o nell'invito a presentare offerta in caso di prelazione;
8. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia che preveda espressamente la rinuncia al beneficio di escussione del debitore principale e della sua operatività entro 15 (quindici) giorni dietro semplice richiesta stessa del Comune senza possibilità per il fideiussore di sollevare eccezioni di sorta ed in particolare quelle di cui agli artt. 1939, 1944, 1945 e 1957 del codice civile;

9. Il contratto è stipulato dal Responsabile del Servizio "Patrimonio" ed è rogato da un notaio di fiducia dell'acquirente.

Art. 20 – 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 una o più diserzioni di incanti.
2. La facoltà di cui al comma precedente è ammessa purchè il prezzo e le condizioni dell'asta o dell'ultima asta andata deserta non subiscano variazioni se non a vantaggio dell'Amministrazione.
3. Le offerte che fossero presentate devono essere accompagnate dalle quietanze del Tesoriere comunale comprovanti gli avvenuti depositi di garanzia (pari a un decimo del prezzo offerto).
4. Per i beni di trascurabile valore è sempre possibile la trattativa privata.

Art. 21 – 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. 22 – Norme abrogate

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

Art. 23 – Pubblicità del regolamento e degli atti

1. Copia del presente regolamento sarà pubblicato all'albo on line dell'Ente per 15 giorni consecutivi ed inserito nella home page del sito Istituzionale nella sezione "Documenti - Regolamenti" perché possa esserne presa visione da chiunque abbia interesse.

Art. 24 – Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entrerà in vigore decorsi 15 giorni dalla sua pubblicazione all'Albo pretorio dopo che la deliberazione di approvazione è divenuta esecutiva.

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.