

Approvato con deliberazione C.C. n. 152 del 16.12.1997 - Modificato con delib. C.C. n. 7 del 19.03.1998
- Modificato con delib. C.C. n. 76 del 27.11.2003 - Modificato con delib. C.C. n. 46 del 27.07.2007 -
Modificato con delib. C.C. n. 63 del 28.09.2007 - Modificato con delib. C.C. n. 80 del 17.09.2009 -
Modificato con delib. C.C. n. 92 del 29.10.2009 - Modificato con delib. C.C. n. 29 del 02.04.2012 -
Modificato con delib. C.C. n. 34 del 18.07.2018



COMUNE DI ANDORA

PROVINCIA DI SAVONA

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA

ART. 1 – CRITERI GENERALI

1. I beni immobili del Comune possono essere alienati secondo le norme del presente Regolamento approvato, in forza della norma di cui all'art. 12, comma 2 della Legge n. 127/97.

ART. 2 – MODALITA' DI VENDITA

1. La vendita dei beni deve essere preceduta da pubblico incanto sulla base del valore di stima dell'immobile.

2. La vendita si intende a corpo e non a misura.

ART. 3 – VALORI DI STIMA DELL'IMMOBILE

1. Il valore di stima dell'immobile è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, avvalendosi anche di professionisti esterni, sulla base del valore di mercato del bene calcolato anche con riferimento alla contrattazione relativa a beni di caratteristiche similari.

ART. 4 – COMPETENZE

1. La deliberazione con cui si decide l'alienazione degli immobili è riservata alla competenza del Consiglio Comunale.

2. L'approvazione del bando di gara resta di competenza del Dirigente o Responsabile del Servizio.

ART. 5 – PUBBLICAZIONE

1. La Civica Amministrazione pubblica l'estratto del bando di gara per l'alienazione all'Albo Pretorio e almeno su:

- a) su un quotidiano a diffusione nazionale se il prezzo a base d'asta è pari o superiore ad €. 500.000,00;
 - b) su un quotidiano a diffusione regionale e/o provinciale se il prezzo a base d'asta è inferiore ad €. 500.000,00;
- escluso nei casi di cui al punto 4 dell'art. 17.

2. Nell'estratto devono essere obbligatoriamente descritti i beni ed il relativo prezzo a base d'asta.

3. L'avviso deve essere pubblicato almeno 20 giorni prima della data fissata per l'esperimento.

ART. 6 – SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete - ammesse esclusivamente al rialzo - offerte che dovranno pervenire entro il giorno precedente a quello fissato per la gara.

ART. 7 – GARE ANDATE DESERTE

1. Qualora il primo esperimento d'asta vada deserto o non pervengano offerte al rialzo l'Amministrazione può procedere a ridurre l'importo a base d'asta di volta in volta operando riduzioni di valore rispetto al valore di stima che non superino complessivamente 1/10 del prezzo a base d'asta iniziale e rinnovare di conseguenza gli incanti.

2. Dopo tre esperimenti di gara consecutivi andati deserti l'Amministrazione ha facoltà di procedere alla vendita dell'immobile a trattativa privata purché il prezzo di vendita non sia al di sotto della riduzione di 1/10 del valore stabilito a base d'asta iniziale.

ART. 8 – BANDO DI GARA - CONTENUTI

1. Il bando di gara deve contenere le seguenti prescrizioni:

- a) descrizione del bene oggetto di alienazione e pertanto: dati catastali, consistenza;
- b) pertinenze ed accessori, confini, eventuali pesi e servitù;
- c) il prezzo di stima dell'immobile;
- d) i requisiti per la partecipazione alla gara;
- e) modalità e termini per la presentazione delle offerte;
- f) documenti da prodursi a corredo dell'offerta;
- g) garanzie e cauzioni;
- h) termini e modalità di pagamento del prezzo offerto;

ART. 9 – ALIENAZIONE DI PIU' IMMOBILI

1. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e saranno tenute distinte tornate di gara.

2. Le tornate di gara di cui al comma precedente possono svolgersi tutte nella stessa giornata.

3. I concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione di documenti per le distinte tornate di gara, in tal caso dovranno far menzione della circostanza che i documenti di gara sono allegati all'offerta di una delle tornate di gara che precedono nell'ordine.

ART. 9 bis – AGGIUDICAZIONE

1. Il Presidente di gara all'ora fissata nel bando - alla presenza di due testimoni - procede preliminarmente all'esame dei documenti presentati dai partecipanti ed accerta che la documentazione è conforme alle prescrizioni del bando.

2. Il Presidente successivamente esclude i partecipanti la cui documentazione risulta incompleta o irregolare. Indi apre le buste contenenti le offerte ed aggiudica la vendita all'offerta più alta.

3. Nel caso di offerte uguali si procederà a termini dell'art. 14 del Regolamento.

4. Nel caso di alienazione di fondi rustici l'aggiudicatario potrà procedere al taglio del legname solo dopo aver pagato l'intero prezzo - anche nelle more della stipula del contratto.

5. L'alienazione dei lotti per taglio bosco dovrà seguire le norme fissate dalle leggi forestali salvo le prescrizioni in materia di pubblicità dell'avviso di gara, che restano regolate dal presente Regolamento.

6. L'aggiudicatario - su richiesta dell'Amministrazione - dovrà costituire il deposito per le spese contrattuali nella misura fissata dal responsabile del servizio in relazione alle spese previste per il contratto ed eventuali diritti e oneri per il rogito a cura del Notaio o del Segretario Comunale.

7. Le spese per la pubblicazione dei bandi, per le visure catastali e quanto altro occorrente per la stipulazione e trascrizione dell'atto di vendita e per la voltura catastale sono a completo carico dell'aggiudicatario.

ART. 10 – CAUZIONE

1. La cauzione provvisoria è dovuta nella misura del 2% dell'importo a base d'asta. La cauzione deve essere prestata mediante deposito diretto presso la Tesoreria Comunale o mediante assegno circolare intestato al Comune.

1 bis. Per i bandi che prevedono l'alienazione di più lotti la cauzione è dovuta distintamente per ciascun lotto.

Comune di Andora – Regolamento Alienazione immobili di proprietà pubblica

1 ter. L'importo della garanzia è ridotto del cinquanta per cento per i concorrenti in possesso della certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000. Per fruire di tale beneficio, il concorrente deve rendere idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 e ss. mm. e ii o allegare copia della certificazione in possesso.

2. La cauzione viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo a garanzia della stipula dell'atto e viene incamerata nell'erario se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto. Agli altri concorrenti non aggiudicatari si restituirà la cauzione - seduta stante - o a mezzo lettera raccomandata A.R.-

ART. 11 – PAGAMENTO

1. Il pagamento del prezzo deve avvenire secondo le modalità e nei termini stabiliti nel bando di gara.

ART. 12 – OFFERTE

1. Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere autentiche e speciali e devono unirsi in originale al verbale di gara.

2. L'offerta presentata da più persone si intende congiunta e fonte di obbligazioni solidali.

3. Per essere ammesso a presentare offerta il partecipante deve rendere autocertificazione recante:

- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- l'indicazione espressa di non avere debiti nei confronti del Comune di Andora. Si intendono per debiti nei confronti del Comune di Andora quelli relativi a:
 - canoni di locazione;
 - canoni ricognitori a titolo di indennizzo, anche arretrati;
 - canoni relativi a concessioni onerose.

ART. 13 – OFFERTA UNICA

1. Il pubblico incanto può essere aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida.

ART. 14 – OFFERTE UGUALI

1. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

ART. 14 bis – DIRITTO DI PRELAZIONE A FAVORE DI OCCUPANTI

1. E' autorizzata l'alienazione di immobili di proprietà comunale a favore di soggetti che li occupano cui sia applicabile specifico diritto di prelazione ai sensi di quanto previsto dal presente Regolamento e dal bando di gara.

2. Il diritto di prelazione è riconosciuto a favore di coloro che occupano un bene del patrimonio comunale, che sia posto in vendita verificandosi le condizioni di cui all'art. 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito nella legge n. 133/2008.

3. Ai soggetti di cui al precedente comma sarà offerto il bene al prezzo più alto offerto in sede di gara. Qualora il primo esperimento d'asta vada deserto o non pervengano offerte al rialzo sarà offerto il bene al prezzo fissato a base d'asta maggiorato del 10%.

ART. 14 ter – OFFERTE AGLI OCCUPANTI

1. L'offerta agli occupanti dovrà essere formalizzata tramite raccomandata con ricevuta di ritorno od in alternativa con notifica e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, determinato ai sensi del comma 3 del precedente articolo, delle condizioni di vendita e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

2. L'accettazione dell'offerta da parte degli occupanti deve avvenire in forma scritta con nota acquisita al protocollo dell'Ente o a mezzo di raccomandata A.R. entro il termine di 30 giorni, ovvero entro il termine assegnato nell'offerta, e dietro una cauzione pari al 5% del prezzo, e deve contenere l'accettazione esplicita di tutte le condizioni di vendita. La cauzione deve essere costituita ai sensi del comma 1 del precedente articolo 10.

3. In caso di vendita di immobili in più lotti occupati da più soggetti, possono beneficiare del diritto di prelazione gli occupanti anche in forma congiunta. In tale ipotesi, l'atto di accettazione dovrà essere sottoscritto da tutti gli occupanti. La mancata accettazione da parte di uno o più degli occupanti di un unico lotto equivale a rinuncia al diritto di prelazione sul medesimo lotto, fermo restando il riconoscimento del diritto a favore di coloro che hanno accettato.

4. Nei casi di cui al precedente comma 3 del presente articolo, il contratto di compravendita dovrà essere stipulato con gli occupanti che hanno accettato nelle forme di cui al precedente comma 2, previo versamento dell'intero prezzo per l'alienazione dell'intero lotto.

5. In caso di mancata accettazione da parte dei soggetti come disciplinato dal presente articolo, l'amministrazione comunale procederà a tutela dei propri interessi nelle forme previste dal presente Regolamento e dalla normativa vigente.

ART. 14 quater – REQUISITI

1. I soggetti beneficiari del diritto di prelazione devono essere in possesso di un valido titolo di occupazione ed essere in regola con il pagamento dei canoni di affitto e/o corrispettivi e dei relativi oneri accessori.

2. I suddetti requisiti dovranno essere posseduti fino al momento del rogito dell'atto di acquisto.

ART. 14 quinquies – ALIENAZIONE AREE IN LOC. MARINO

1. E' autorizzata l'alienazione di immobili di proprietà comunale siti in loc. Marino a favore dei soggetti che li occupano cui sia applicabile specifico diritto di prelazione ai sensi di quanto previsto dal presente Regolamento e dal bando di gara.

2. In deroga a quanto stabilito dal precedente art. 14 quater, il requisito richiesto per l'esercizio del diritto di prelazione sulle aree in loc. Marino è essere in regola con il pagamento dei canoni di affitto e/o corrispettivi.

3. Ai soggetti di cui al precedente comma sarà offerto il bene al prezzo più alto offerto in sede di gara maggiorato del 10%. Qualora il primo esperimento d'asta vada deserto o non pervengano offerte al rialzo sarà offerto il bene al prezzo fissato a base d'asta maggiorato del 10%.

ART. 15 – CONTRATTO

1. Il contratto è stipulato in forma scritta con atto pubblico o pubblico-amministrativo regolarmente trascritto.

2. L'atto di compravendita deve essere stipulato contestualmente al pagamento del prezzo da parte del concorrente.

3. Tutte le spese per il contratto di compravendita e per eventuali frazionamenti sono a totale carico dell'acquirente, compreso il rimborso delle spese anticipate dal Comune per la pubblicazione degli avvisi di gara.

ART. 16 – FRUTTI PENDENTI

1. Nel caso di alienazione di fondi rustici i frutti pendenti sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione sempre a condizione che sia stato pagato il 60% del valore pattuito.

2. Nel caso di alienazione di boschi da taglio, il taglio del legname potrà avvenire solo previo pagamento dell'intero prezzo pattuito.

3. Per casi particolari, non compresi nell'ipotesi di cui al 2 comma dell'art. 7 del presente Regolamento, con deliberazione motivata del Consiglio Comunale, può essere disposta l'alienazione o la permuta di immobili mediante trattativa privata.

4. La procedura negoziata può essere preceduta da gara informale per l'individuazione della migliore offerta.

ART. 17 – TRATTATIVA PRIVATA

1. Ai fini della vendita degli immobili di proprietà comunale, il Responsabile del servizio provvede, di regola, all'indizione di gara mediante procedura aperta.

2. Al fine di garantire la trasparenza della procedura ed assicurare la valutazione di concorrenti proposte di acquisto, il Comune rende nota l'intenzione di alienare gli immobili come descritto nei commi seguenti.

3. Sono fatte salve in ogni caso le alienazioni dirette a favore delle Amministrazioni dello Stato o di società dallo Stato partecipate per la realizzazione di interventi ed infrastrutture di interesse generale (strade, ferrovie, etc...).

4. E' ammessa l'alienazione a trattativa privata nell'ipotesi di alienazione di reliquati a favore dei frontisti e/o confinanti, anche al fine di unificare eventualmente le proprietà dei terreni frontisti per appezzamenti di valore stimato uguale o inferiore a €. 10.000,00.

E' ammessa la trattativa privata nel caso di cui all'art. 7, con le modalità nello stesso indicate.

E' ammessa la trattativa privata nel caso di beni disponibili per la vendita il cui valore di stima sia uguale o inferiore a €. 10.000,00, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora l'amministrazione comunale lo ritenga opportuno e conveniente.

La valutazione discrezionale riguarderà l'appetibilità del bene in relazione alla sua ubicazione, alla scarsa consistenza ed al modesto valore.

5. La trattativa sarà condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procederà alla pubblicità mediante:

- affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni quindici;
- pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito internet del Comune di Andora;
- comunicazione ai potenziali soggetti interessati anche mediante affissione di manifesti nel territorio del Comune.

La trattativa diretta sarà condotta con gara ufficiosa riservata ai soggetti che abbiano manifestato interesse.

Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita.

La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata o consegnato a mano al Protocollo del Comune di Andora, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro del protocollo generale del comune, è fatta dal Responsabile del Servizio.

ART. 18 – ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della delibera di approvazione.

SOMMARIO

Art. 1 – CRITERI GENERALI	1
Art. 2 – MODALITA’ DI VENDITA	1
Art. 3 – VALORI DI STIMA DELL’IMMOBILE	1
Art. 4 – COMPETENZE	1
Art. 5 – PUBBLICAZIONE	2
Art. 6 – SVOLGIMENTO DELLA GARA.....	2
Art. 7 – GARE ANDATE DESERTE.....	2
Art. 8 – BANDO DI GARA - CONTENUTI.....	2
Art. 9 – ALIENAZIONE DI PIU’ IMMOBILI.....	3
Art. 9 bis – AGGIUDICAZIONE.....	3
Art. 10 – CAUZIONE	3
Art. 11 – PAGAMENTO.....	4
Art. 12 – OFFERTE	4
Art. 13 – OFFERTA UNICA	4
Art. 14 – OFFERTE UGUALI	4
Art. 14 bis – DIRITTO DI PRELAZIONE A FAVORE DI OCCUPANTI	5
Art. 14 ter – OFFERTE AGLI OCCUPANTI.....	5
Art. 14 quater – REQUISITI	5
Art. 14 quinquies – ALIENAZIONE AREE IN LOC. MARINO	6
Art. 15 – CONTRATTO.....	6
Art. 16 – FRUTTI PENDENTI	6
Art. 17 – TRATTATIVA PRIVATA	7
ART. 18 – ENTRATA IN VIGORE	8
SOMMARIO	9