



COMUNE DI OSTIGLIA

PROVINCIA DI MANTOVA

VIA GNOCCHI VIANI, 16 - CAP. 46035

Allegato alla delibera C.C. n. 48 del 22.06.1998

# Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare

(art. 12, comma 2, Legge 15.05.97 n. 127)

Il Segretario Comunale  
(Dr.ssa A. de Chirico)



La Sindaca  
(Dr.ssa G. Borsatti)



# COMUNE DI OSTIGLIA

PROVINCIA DI MANTOVA

VIA GNOCCHI VIANI, 16 - CAP. 46035

## ART. 1

### Riferimenti Legislativi

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454 e al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454.

2. Sono escluse dall'applicazione del presente regolamento le vendite degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e le aree inserite nei piani di E.R.P. o in lottizzazioni d'ufficio a scopo residenziale o per insediamenti produttivi.

## ART. 2

### Beni da alienare - Programmazione - Alienazione

1. I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale ed in quello pluriennale sulla base di una perizia estimativa asseverata predisposta dal Tecnico Comunale o da professionista esterno al Comune, all'uopo incaricato.

2. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione, il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. L'esperimento delle gare viene effettuato nell'arco dei successivi 12 mesi.

3. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 32 comma 2, lett. m) della legge n. 142/1990 e successive modificazioni e integrazioni, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo. In caso contrario si fa riferimento a quanto stabilisce il comma 4 del successivo articolo.

## ART. 3

### Individuazione del Valore base di vendita

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato da apposita perizia estimativa resa dal Tecnico Comunale o da professionista esterno al Comune e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni con caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:



# COMUNE DI OSTIGLIA

PROVINCIA DI MANTOVA

VIA GNOCCHI VIANI, 16 - CAP. 46035

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale, regionale o locale, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica;

3. Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:

- c) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.);
- d) le spese di pubblicità dell'alienazione;

Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'i.v.a., se dovuta.

4. In tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 32 comma 2, lett. m) della legge n. 142/1990 e successive modificazioni e integrazioni, che indice la gara pubblica.

5. Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma precedente.

6. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.

7. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.

## ART. 4

### Beni Vincolati

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

## ART. 5

### Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.



# COMUNE DI OSTIGLIA

PROVINCIA DI MANTOVA

VIA GNOCCHI VIANI, 16 - CAP. 46035

## ART. 6

### Procedure di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;

b) trattativa privata;

in connessione al grado di appetibilità del bene valutato dall'organo consiliare in base alla proposta del responsabile di servizio competente in merito e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

2. La gara viene indetta con deliberazione consiliare o con determinazione del responsabile, qualora la deliberazione consiliare di programmazione sia basata sulle valutazioni ex art. 2 del presente regolamento. Detta deliberazione o determinazione debbono possedere i requisiti previsti dall'art. 56 della legge n. 142/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. In particolare la delibera/determina individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

4. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

## ART. 7

### Asta Pubblica

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica in tutti i casi ad eccezione di quelli previsti all'art. 8.

2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella delibera o determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificata, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale e/o locale, annunci in televisione e con apertura di siti Internet, pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione, nel Foglio Annunzi Legali della Provincia e all'albo pretorio del Comune.

4. Le aste sono comunque pubblicate:

a) all'albo pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a L. 50.000.000;



# COMUNE DI OSTIGLIA

PROVINCIA DI MANTOVA

VIA GNOCCHE VIANI, 16 - CAP. 46035

b) all'albo pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione locale e/o sul F.A.L. della Provincia per alienazioni di valore compreso tra lire 50.000.0001 e lire 500.000.000;

c) all'albo pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e/o sul Bollettino Ufficiale Regionale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a lire 500.000.000 o sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea.

5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni nè superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso.

6. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

7. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale di spedizione sul plico contenente l'offerta pervenuta.

8. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta da una apposita commissione composta dal responsabile del servizio contratti/segreteria che la presiede, e dai responsabili dei servizi patrimonio e tecnico-urbanistico (uno dei quali anche in veste di verbalizzante), o da dipendenti degli stessi settori da loro designati. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

9. Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, copia dei quali è rimessa al Sindaco e al Segretario comunale.

10. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti.

11. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.

12. Il contratto è stipulato nel termine di 120 giorni dall'intervenuta aggiudicazione da parte del responsabile del servizio previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

13. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando.

14. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del Comune entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.



# COMUNE DI OSTIGLIA

PROVINCIA DI MANTOVA

VIA GNOCCHI VIANI, 16 - CAP. 46035

## ART. 8

### Trattativa Privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della alienazione diretta a trattativa privata in almeno uno dei casi sottodescritti:

- a) qualora un esperimento di asta pubblica sia andato deserto;
- b) alienazione di immobili di modico valore (sino a lire 50.000.000);
- c) appezzamenti di terreno posizionati in modo tale da non rivestire alcun interesse per altri possibili acquirenti (fondi interclusi, reliquati di terreno di ridotta estensione, ecc.) sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato;
- d) casi specifici e particolari nei quali l'Amministrazione Comunale non può palesemente ricevere offerte più vantaggiose da parte di altri acquirenti (transazioni, alienazione a ditte che si impegnano ad intraprendere sul fondo attività produttive di particolare rilievo, alienazione ad acquirenti che si impegnano a comperare più lotti entro termini particolarmente brevi, ecc.);
- e) in caso di rilevante interesse pubblico (turistico, paesaggistico, ecc.);
- f) motivi di urgenza.

2. La trattativa privata di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:

- a) affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti od operanti in zona;
- b) affissione di cartelli da porre in opera accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini;
- c) pubblicazione nel Foglio Annunci Legali della Provincia e all'albo pretorio del Comune.

3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, le modalità di vendita, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la Commissione aggiudicatrice e la stipula del contratto, sono richiamate le norme di cui all'articolo precedente.

## ART. 9

### Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Tecnico Comunale.



# COMUNE DI OSTIGLIA

PROVINCIA DI MANTOVA

VIA GNOCCHI VIANI, 16 - CAP. 46035

2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni.

3. In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

4. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al comma 4 del precedente articolo, redigendo gli atti di gara.

5. Qualora la valutazione si effettui sulla base dell'articolo 2, comma 3, l'indizione della gara e delle successive fasi è effettuata direttamente dal responsabile con proprie determinazioni.

6. Il responsabile provvede inoltre ad ammettere i partecipanti alla gara, redige il relativo verbale, sottopone all'approvazione della Giunta i risultati della medesima e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.

## ART. 10

### Bando

1. Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:

- i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alle gare;
- il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di gara;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
- eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
- in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
- la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
- le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, con ricevuta dell'ufficio protocollo del Comune;



# COMUNE DI OSTIGLIA

PROVINCIA DI MANTOVA

VIA GNOCCHI VIANI, 16 - CAP. 46035

- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della legge n. 689/1981;
- nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

## **ART. 11**

### **Urgenza**

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.

2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

## **ART. 12**

### **Destinazione Urbanistica**

1. Il responsabile del procedimento predispone i certificati di destinazione urbanistica degli immobili entro il più breve termine possibile e comunque non appena sia indetta la gara.

## **ART. 13**

### **Svolgimento delle gare**

1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando e/o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.

2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

## **ART. 14**

### **Offerte**



# COMUNE DI OSTIGLIA

PROVINCIA DI MANTOVA

VIA GNOCCHI VIANI, 16 - CAP. 46035

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, nè offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

## ART. 15

### Trattative Private

1. Le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta. Le buste vengono aperte pubblicamente.

2. I termini per le trattative private precedute da gare ufficiose possono anche essere inferiori ai 30 giorni.

3. Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

## ART. 16

### Commissione

1. La Commissione di gara è composta dal responsabile del servizio contratti/segreteria con funzioni di Presidente e dai responsabili degli uffici tecnico e patrimonio, uno dei quali anche in veste di verbalizzante.

2. In caso di assenza o impedimento dei due componenti, la Commissione viene nominata dal presidente con propria determinazione, scegliendo i membri nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.

3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

## ART. 17

### Verbale

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal verbalizzante, sotto la direzione del presidente.



# COMUNE DI OSTIGLIA

PROVINCIA DI MANTOVA

VIA GNOCCHI VIANI, 16 - CAP. 46035

2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione, il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva pronunciata dal responsabile del servizio.

4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

## ART. 18

### Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.

2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

3. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal responsabile del procedimento, con determina.

4. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lett. b) della legge n. 127/1997. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D) della legge n. 604/1962, prima della stipulazione del contratto.

5. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

## ART. 19

### INVIM

1. Le alienazioni dei beni immobili comunali sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art. 2, comma 2 del D.L. n. 599 del 25.11.1996, convertito con legge 24 gennaio 1997, n. 5.

## ART. 20

### Garanzia



# COMUNE DI OSTIGLIA

PROVINCIA DI MANTOVA

VIA GNOCCHI VIANI, 16 - CAP. 46035

1. Il Comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

## ART. 21

### Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del contratto.

2. In mancanza, il Comune tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi sui crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

## ART. 22

### Gare Esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.

2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

+++



# COMUNE DI OSTIGLIA

PROVINCIA DI MANTOVA

VIA GNOCCHI VIANI, 16 - CAP. 46035

Deliberato dal Consiglio Comunale con verbale n. 48 in data 22.06.1998

LA SINDACA

(Dr.ssa Graziella Borsatti)



IL SEGRETARIO COMUNALE

(dr.ssa A. de Chirico)

Publicato all'Albo Pretorio addì 25 GIU. 1998 e vi rimarrà per gg. 15 consecutivi.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(dr. ssa A. de Chirico)

Publicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune, e cioè dal 15 LUG. 1998 al 14 AGO. 1998

senza opposizioni.

Dalla Residenza Municipale, addì 18 AGO. 1998



IL SEGRETARIO COMUNALE

Esecutivo per esame senza rilievi il 06.08.1998

Visto: LA SINDACA

IL SEGRETARIO COMUNALE

