



COMUNE DI CUTROFIANO  
Provincia di Lecce

Settore Tecnico

**Regolamento comunale,**  
**per l'alienazione dei beni immobili comunali**  
**ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/97**

**ART. 1 Programmazione alienazioni**

1. 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.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. m) del D. Lgs. n. 267/2000.
3. Spetta alla Giunta Comunale con deliberazione dare avvio al procedimento di vendita .

**ART. 2 Valutazione**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico comunale, mediante perizia di stima . Il valore stimato è la base per la successiva gara.
2. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca a effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo.
3. In sede di valutazione sarà tenuto conto degli incrementi di valore determinati dagli interventi operati dal locatario che dovranno essere rimborsati dal Comune allo stesso oppure scomputati al locatario stesso in caso di esercizio da parte sua del diritto di prelazione.

**ART. 3 Responsabile**

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Segretario Comunale.
2. Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni ed è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

#### **ART. 4 Provenienza dei beni**

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del comune, come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione, accessioni e altre cause.

#### **ART. 5 Forme di gara**

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge n. 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante: 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;
  - a) licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra;
  - b) trattativa privata per i seguenti casi:
    - asta o licitazioni deserte, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del comune;
    - qualora, trattandosi di fondi interclusi o comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato;
    - per quegli immobili che per destinazione urbanistica siano funzionali allo svolgimento di attività di particolare interesse sociale e culturale nell'ambito delle linee di indirizzo indicate dallo Statuto dell'Ente la pubblicità sarà limitata a quei soggetti pubblici o privati che svolgono la loro attività nell'ambito sociale e/o culturale.

#### **ART. 6 Indizione**

1. La gara viene indetta con determinazione del responsabile.
2. In particolare la determina individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.
3. Nel caso di licitazione privata, con successivo provvedimento, il responsabile stabilisce quali soggetti ammettere e approva la lettera d'invito a presentare offerte.
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 Destinazione urbanistica**

1. L'ufficio tecnico comunale mette a disposizione del responsabile del procedimento i certificati di destinazione urbanistica degli immobili, entro il più breve termine possibile dalla sua richiesta e comunque, in mancanza di richiesta espressa, non appena sia indetta la gara.
2. A tale fine il responsabile del procedimento trasmette una copia del bando all'ufficio tecnico.

### **ART. 8 Pubblicità**

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/97.
2. Le aste o le licitazioni sono pubblicizzate con manifesti pubblici ed inoltre pubblicate:
3. all'albo pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a €25.822,84 (£ 50.000.000);
4. all'albo pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra €25.823 e €258.228,45 (£ 50.000.001 e £ 500.000.000);
5. all'albo pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a €258.229 (£ 500.000.000).

### **ART. 9 Bando**

1. Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi i seguenti:
  - i beni da vendere, la loro situazione, consistenza e provenienza;
  - il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
  - i diritti e i pesi inerenti al bene;
  - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alle gare (nel caso delle licitazioni private, questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito);
  - 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 modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, con ricevuta dell'ufficio protocollo del comune;
  - 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. 12 e seguenti della Legge n. 689/81;
- 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;
- l'indicazione dell'esistenza dell'eventuale diritto di prelazione sul bene a favore del locatario dello stesso e le modalità di esercizio del detto diritto di prelazione.

### **ART. 10 Asta pubblica**

1. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del comune entro le ore 12 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

### **ART. 11 Licitazione privata**

1. Qualora il comune ricorra a questo procedimento, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande di invito. Detto termine è fissato in giorni 15 dalla data di pubblicazione. Le domande debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale entro le ore 12 del 15° giorno.
2. Il responsabile del procedimento stabilisce con propria determinazione quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento e del bando, entro cinque giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.
3. Entro cinque giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta.
4. L'offerta deve essere presentata entro trenta giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale del Comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 12 del 10° giorno.

### **ART. 12 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. 13 Offerte**

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, né 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. 14 Trattativa privata.**

1. La trattativa privata preceduta da gara ufficiosa si conforma il più possibile alle procedure previste per la licitazione privata, ad eccezione della fase della prequalificazione. Le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta. Le buste vengono aperte pubblicamente.
2. I termini per le trattative 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. 15 Commissione**

1. La commissione di gara è composta dal responsabile del procedimento con funzioni di presidente, e da due impiegati almeno di categoria C nominati d'intesa con la Giunta Comunale, di cui uno con funzioni di segretario. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

#### **ART. 16 Verbale**

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

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. 17 Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato dal Segretario Comunale.
3. 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. 604/62; prima della stipulazione e del contratto.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

### **ART. 18 Garanzia**

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 e del contratto di compravendita

### **ART. 19 Prezzo**

1. L'acquirente deve Pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara non oltre la stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.
3. 3. In caso di cessione a seguito di trattativa diretta potranno essere concordate forme di dilazione di pagamento assistite da efficaci strumenti di garanzia per l'Ente.

### **ART. 20 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.

### **ART. 21 Prelazione**

1. Nel caso in cui il bene oggetto della vendita fosse un immobile locato, si rispetterà quanto previsto dall'art. 38 della L. 392/78 in riferimento al diritto di prelazione a vantaggio del conduttore.