

**COMUNE DI CERMENATE**  
**Provincia di Como**

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

# **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

## **ART. 1 OGGETTO E FINALITA'**

1. Il presente regolamento disciplina le procedure di vendita del patrimonio immobiliare del Comune assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicita' per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127.

## **ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. I beni patrimoniali del Comune, rustici ed urbani, di qualunque provenienza, disponibili per la vendita, sono alienati secondo le norme del presente regolamento fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.

## **ART. 3 ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA VENDITA**

1. I beni da alienarsi sono periziati, stimati e, ove occorra, ripartiti in lotti.
2. La stima e la ripartizione in lotti con le relative condizioni di incanto debbono essere approvati dalla Giunta Comunale.

## **ART. 4 PROCEDIMENTO DI VENDITA**

1. La vendita si fa mediante pubblico incanto, licitazione privata o trattativa privata secondo il procedimento stabilito dalla legge per l'amministrazione del patrimonio e la contabilita' generale dello Stato, approvata con R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e dal relativo regolamento di attuazione, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827.
2. Il sistema ordinario di vendita e' il pubblico incanto (asta pubblica) sulla base del valore di stima, previe (come minimo inderogabile) le pubblicazioni previste, in rapporto agli importi a base di gara, dall'art. 66 del R.D. 827/1924 e successive modificazioni, stabilendo che la prevista pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica venga sostituita dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

**ART. 5**  
**L'ASTA PUBBLICA**

1. L'asta sara' tenuta con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo base ai sensi dell'art. 73, lettera c), del R.D. 23.5.1924, n. 827.
2. L'immobile sara' venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitu' attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprieta' e di suo possesso e quali risultanti anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata. L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.
3. Gli offerenti all'incanto non possono essere ammessi se non hanno costituito preventivamente presso il Tesoriere comunale un deposito cauzionale pari al decimo del valore di stima dei beni per i quali adiscono l'incanto; il deposito deve essere effettuato in denaro contante o a mezzo di assegno circolare intestato alla Tesoreria comunale. In caso di aggiudicazione detto importo verra' convertito in deposito cauzionale definitivo, mentre per i non aggiudicatari si procedera' allo svincolo del deposito stesso.
4. L'aggiudicazione sara' pronunciata a favore di colui la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo indicato nell'avviso d'asta.
5. Si procedera' all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida dal presidente di gara (art. 69 R.D. 23 maggio 1924 n. 827).
6. Riuscito infruttuoso il primo esperimento di gara, la Giunta Comunale potra' ordinare ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni, ciascuna delle quali non potra' eccedere il decimo del valore di stima.
7. Le aggiudicazioni avvenute nei modi sopra indicati sono di regola definitive, salvo che nell'avviso d'asta sia stato prescritto l'esperimento di un nuovo incanto, in base ad eventuali offerte di aumento non inferiori al ventesimo del prezzo di aggiudicazione.
8. Nel caso di aumenti uguali si procedera' all'aggiudicazione ai sensi del secondo comma dell'art. 77 del R.D. 23.5.1924, n. 827 e pertanto la sorte decidera' chi debba essere l'aggiudicatario.
9. In caso di aggiudicazione, essa e' definitiva per l'aggiudicatario e diviene tale per il Comune solo dopo l'intervenuta approvazione del verbale d'asta da parte della Giunta Comunale.
10. Il prezzo d'acquisto dovra' essere versato dall'acquirente alle seguenti scadenze:
  - il 20% entro trenta giorni dalla data dell'asta;
  - il restante 80% al momento della stipulazione dell'atto di compravendita.

11. L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio fissato e comunicato dall'amministrazione comunale e comunque entro 90 giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione del verbale d'asta. Tutte le spese inerenti e relative all'atto di compravendita sono a carico della parte acquirente, escluse quelle previste per legge a carico del venditore.

12. Il deposito cauzionale verrà restituito alla stipulazione dell'atto di compravendita.

13. Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia agli obblighi dei pagamenti indicati al comma 10 del presente articolo, egli è soggetto alla perdita del deposito cauzionale definitivo e il fondo sarà rivenduto dall'amministrazione a seguito di nuovo incanto; nel caso di differenza in meno fra il prezzo della prima vendita e quello della seconda, il primo aggiudicatario sarà tenuto al rimborso al Comune del prezzo differenziale e degli interessi relativi decorsi fino al pagamento. Nel caso di differenza in più, l'eccedenza profitta al Comune.

## ART. 6

### LA LICITAZIONE E LA TRATTATIVA PRIVATA

1. Gli immobili per i quali sia avvenuta una diserzione di incanto possono, quando l'amministrazione lo ritenga conveniente, essere venduti a partite private, sempreché non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune, il prezzo e le condizioni di vendita.

2. L'Amministrazione comunale è autorizzata a vendere a trattativa privata e per licitazione privata e senza previo esperimento di pubblico incanto, i beni immobili disponibili il cui valore di stima sia inferiore a L. 50.000.000 o al prezzo minimo che sarà diversamente stabilito per la pubblicazione dei bandi di gara all'albo pretorio dell'ente dall'art. 66 del R.D. 827/1924 e successivi aggiornamenti.

3. Nei casi di cui al 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> comma del presente articolo devono essere comunque garantiti criteri di trasparenza ed adeguate forme di partecipazione onde poter acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

4. L'Amministrazione comunale è altresì autorizzata, quando concorrono speciali circostanze di convenienza e di utilità generale da indicarsi nella deliberazione a contrattare di cui all'art. 56 della legge 8.6.1990, n. 142, a permutare a trattativa privata, con privati o con altri enti pubblici, i suindicati beni.

5. In caso di gara informale, per la partecipazione e per le condizioni relative al pagamento del prezzo di acquisto del bene, si osservano le disposizioni dell'art. 5, relativo all'asta pubblica, del presente regolamento.

## ART. 7

### ORGANI COMPETENTI

1. La decisione in ordine alle alienazioni immobiliari ed alle relative permutate compete al Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 32, lettera m), della legge 8.6.1990, n. 142, salvo che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio stesso o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nei compiti di gestione dei responsabili dei servizi.