



COMUNE DI COREGLIA ANTELMINELLI

PROVINCIA DI LUCCA

Deliberazione n° 10 Del 15.02.2003

ORIGINALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Regolamento per la disciplina della vendita di beni immobili di proprietà comunale. Approvazione.

L'anno Duemilatre e questo dì venticinque del mese di gennaio alle ore 10.00 nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.
Alla seduta di 1^ convocazione in sessione ordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri, risultano presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto:

	Pte	Ate.		Pte	Ate.
1) Berni Gianni		1	10) Pellegrini Carlo	9	
2) Canal Marcello	1		11) Pellegrini Giacomo	10	
3) Corfini Giovanni	2		12) Puccini Carlo	11	
4) Donati Carlo	3		13) Remaschi Marco	12	
5) Donati Giuliano	4		14) Rinaldi Rodomonte A.		2
6) Gonnella Arcangelo E.	5		15) Salani Fabrizio		3
7) Gonnella Claudio	6		16) Semplici Roberto	13	
8) Lucchesi silvia	7		17) Visani Moira	14	
9) Marchetti Luigi	8				

ASSEGNATI n° 17
PRESENTI n° 14

IN CARICA n° 17
ASSENTI n° 3

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il Sig. Remaschi Marco, nella sua qualità di Sindaco. Assiste il Segretario Dr.ssa Poggi Clarice.

Vengono dal Presidente nominati scrutatori i Sig.ri: -----

La Seduta è pubblica.



Originale C.C. 10/03 pag. n. 1

Il Segretario Comunale

[Handwritten signature]

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione avente per oggetto: "Regolamento per la disciplina della vendita di beni immobili di proprietà comunale. Approvazione";
Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.vo n. 267/2000 dal Responsabile del settore sulla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, allegato al presente atto;
Sentito il Segretario Comunale in ordine alla conformità del presente atto alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti;
Con voti favorevoli n. 14 su n. 14 presenti votanti espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

A - Di approvare la proposta di deliberazione di seguito riportata;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Prmesso:

- che il comma 2° dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modifiche ed integrazioni prevede che i comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle previdenti norme in materia;
- che tale fine devono essere assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità da definire con regolamento dell'ente interessato;
- che il comune di Coreglia Antelminelli è sprovvisto del suddetto regolamento;
- che l'Ufficio Tecnico Comunale Settore F, ha predisposto il : "Regolamento per la disciplina della vendita di beni immobili di proprietà comunale";

Ritenuto:

- opportuno e necessario dotare il Comune di Coreglia Antelminelli del regolamento descritto;
- il "Regolamento per la disciplina della vendita di beni immobili di proprietà comunale" predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale Settore F rispondente ai principi generali dell'ordinamento giuridico -contabile e che assicuri criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità così come stabilito dal citato comma 2° dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modifiche ed integrazioni;
- il regolamento suddetto rispondente alle caratteristiche del patrimonio immobiliare ed alle esigenze del Comune e pertanto meritevole di approvazione;

Visto l'art.42 comma 2 lettera a) del Tuel approvato con D.Lgs 18 agosto 2000 n.267, ricorrendone i presupposti.

DELIBERA



Originale C.C. 10/1993 pag. n. 2
Il Segretario Comunale

[Handwritten signature]

1. Di approvare la narrativa in premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. Di approvare il "Regolamento per la disciplina della vendita di beni immobili di proprietà comunale" elaborato dall'Ufficio Tecnico Comunale Settore F che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;

B - Di dichiarare il presente atto, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs.vo 18.08.2000 n. 267;



Originale C.C. 10/103 pag. n. 3

Il Segretario Comunale

[Handwritten signature]



COMUNE DI COREGLIA ANTELMINELLI

Provincia di Lucca * Ufficio Tecnico

Settore "F" – Servizio Patrimonio

Regolamento per la disciplina della vendita di beni immobili di proprietà comunale

(art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127)

INDICE

ART. 1	Programmazione alienazioni
ART. 2	Valutazioni
ART. 3	Indizione
ART. 4	Forme di gara
ART. 5	Pubblicità
ART. 6	Bando
ART. 7	Asta pubblica
ART. 8	Urgenza
ART. 9	Svolgimento delle gare
ART. 10	Offerte
ART. 11	Commissione
ART. 12	Verbale
ART. 13	Aggiudicazione
ART. 14	Trattativa privata previa gara ufficiosa
ART. 15	Trattativa privata diretta
ART. 16	Contratto
ART. 17	Garanzie
ART. 18	Prezzo
ART. 19	Pubblicità degli esiti



Originale C.C. 10 / 03 pag. n. 4
Il Segretario Comunale

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. Le gare relative vengono di norma esperite nell'arco dei successivi 12 mesi.

2. La predetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. e) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni, se ciascuno dei beni da alienare viene accompagnato da apposita stima.

Art. 2

Valutazioni

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, da tecnici comunali, mediante perizia di stima. Per la stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno.

2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

3. In sede di valutazione sarà tenuto conto degli incrementi di valore determinati dagli interventi operati dai locatari che dovranno essere rimborsati dal Comune agli stessi oppure scomputati al locatario stesso in caso di esercizio da parte sua del diritto di prelazione.

4. In sede di programmazione annuale, per i beni immobili da vendere può essere indicato il valore che risulta dall'inventario, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi del precedente comma.

5. Nel caso in cui Il Consiglio Comunale modifichi le proprie precedenti decisioni in ordine alla vendita dovrà essere effettuata, se necessaria, una variazione di bilancio.

Art. 3

Indizione

1. I contratti che hanno per oggetto atti di alienazione di beni immobili sono preceduti da apposita determinazione a contrattare adottata dal Responsabile del Settore competente, contenente tutti gli elementi previsti dal art. 192 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

2. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva anche la lettera di invito, contenente tutti gli elementi dell'avviso.

Art. 4

Forme di gara

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. I contraenti vengono individuati mediante:

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

b) trattativa privata, previa gara ufficiosa, nei seguenti casi:

- 1) quando l'immobile da vendere ha un valore di stima inferiore a Euro 75.000,00;
- 2) asta pubblica andata deserta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
- 3) motivi di urgenza;

3. Si procede a trattativa privata senza gara ufficiosa nei seguenti casi:



Originale C.C. 10/03 pag. n. 5
Il Segretario Comunale

- a) qualora, trattandosi di fondi interclusi o, comunque la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di stima;
- b) per quelli 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'abito sociale e/o culturale;—
- c) quando l'urgenza della vendita sia tale da non consentire l'esperimento della gara;

Art. 5 **Pubblicità**

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127.
2. Le aste sono pubblicate:
 - a) per beni di valore stimato non superiore a € 75.000, mediante affissione all'albo Pretorio del Comune e dei Comuni limitrofi nonché nei luoghi pubblici del Comune ;
 - b) per beni di valore superiore a € 75.000,00 e fino a € 500.000,00 secondo le modalità indicate sub a), nonché mediante inserzione per estratto sul bollettino ufficiale della Regione;
 - c) per beni di valore superiore a € 500.000,00 secondo le modalità sub a) b) nonché mediante inserzione su un quotidiano a diffusione locale.

Art. 6 **Bando**

1. Il Bando di gara deve contenere, come requisiti essenziali, i seguenti elementi:
 - la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
 - il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara;
 - il luogo e l'ufficio presso il quale si effettuerà la gara;
 - il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
 - l'ammontare e la tipologia della cauzione;
 - l'indicazione che si procederà ad aggiudicazione, anche in presenza di una sola offerta, il cui importo sia almeno pari al prezzo posto a base della gara;
 - eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione patrimoniale dell'offerente;
 - le modalità di presentazione dell'offerta;
 - l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - l'indicazione delle cause che comportino l'esclusione dalla gara;
 - la precisazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
 - l'indicazione espressa che l'offerente non deve trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del codice penale nonché di altre disposizioni vigenti;
 - l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni l'offerente non è stato sottoposto a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.



Originale C.C. 20 / 1993 pag. n. 6
Il Segretario Comunale

Art. 7
Asta pubblica

1. L'asta non può svolgersi prima del 15° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo del Comune, o presso altro ufficio stabilito dal bando, ovvero essere inviate per posta con raccomandata con ricevuta di ritorno (o altre analoghe forme), entro le ore 12 del giorno fissato dal bando.

Art. 8
Urgenza

1. In caso di urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento possono essere abbreviati, mediante riduzione, fino alla metà.
2. Le ragioni dell'urgenza debbono essere indicate nel provvedimento di indizione della gara.

Art. 9
Svolgimento delle gare

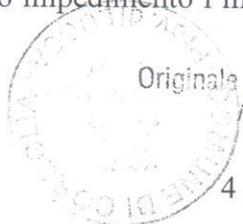
1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune indicati nel bando alla presenza della commissione di gara..
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

Art. 10
Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del responsabile del settore.
2. L'offerta presentata è vincolante per un periodo di 90 giorni dalla data di svolgimento della gara. Entro tale termine deve essere effettuata l'aggiudicazione.
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, espresso 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. 11
Commissione

1. La commissione di gara è composta dal responsabile del settore, con funzioni di presidente, e da altri due membri nominati dallo stesso di cui uno con funzioni di Segretario secondo quanto stabilito dall'art. 18 del "Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 02.06.1992 e successive modifiche ed integrazioni.
2. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti. In caso di assenza o impedimento i membri possono delegare altro dipendente esperto in materia.



Originale C.C. 10/03 pag. n. 7
Il Segretario Comunale

Art. 12
Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto dal Segretario verbalizzante apposito verbale, sotto la direzione del Presidente della commissione.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti della commissione; il numero delle offerte presentate, le offerte escluse con i motivi dell'esclusione, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta, l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo 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.13
Aggiudicazione

1. Il responsabile del settore, con propria determinazione, aggiudica definitivamente il bene ed indica il termine, decorrente dalla comunicazione di cui appresso, assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto e per la presentazione, ove necessario, dell'aggiornamento catastale del bene.
2. Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data notizia entro e non oltre 15 giorni dalla esecutività della relativa determinazione.

Art. 14
Trattativa privata previa gara ufficiosa

1. Il responsabile del settore se ricorrono le condizioni previste dall'art 4 c.2 lett. b) pubblica, per estratto mediante manifesti murari ed integralmente con l'affissione all'albo pretorio, un avviso pubblico che manifesti la volontà di vendere il bene ed il termine per la ricezione delle domande di invito a partecipare alla gara ufficiosa.
2. Il responsabile del settore stabilisce, con propria determinazione, quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento e dell'avviso, entro quindici giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.
3. Entro dieci giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi vengono inviate le lettere di invito a presentare offerta.
4. La lettera stabilisce il termine entro il quale l'offerta deve effettivamente pervenire al Comune.
5. Il bene viene aggiudicato, con determinazione del responsabile del settore, a chi ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa.
6. La stipulazione del contratto segue le regole di cui al successivo art 18.

Art. 15
Trattativa privata diretta

1. Nei casi previsti dall'art. 4, comma 3, la trattativa si svolge direttamente con l'unico soggetto interessato.
2. L'offerta presentata è immediatamente impegnativa per il proponente, mentre per l'Amministrazione lo diviene con l'approvazione della relativa determinazione del responsabile del Settore.
3. La stipulazione del contratto segue le regole di cui al successivo art. 16.



Originale C.C. 10/03 pag. n. 8
5 Il Segretario Comunale

Art. 16 **Contratto**

1. La vendita viene definitivamente conclusa con la stipulazione di apposito contratto di compravendita, con le forme e le modalità previste dal codice civile.
2. Il contratto viene rogato con atto notarile con spese contrattuali ed erariali a carico della parte acquirente.
3. La sistemazione catastale del bene e la relazione a corredo del contratto, sono a carico dell'acquirente.
4. Il responsabile del procedimento comunica all'aggiudicatario i termini per la presentazione dei documenti; per la nomina del notaio, per l'invio dello schema di contratto che deve essere approvato con determinazione del responsabile settore e dell'eventuale accampionamento. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'Amministrazione introiterà la cauzione.
5. Una volta che l'inadempimento sia dichiarato dal responsabile del Settore, questi, valutata la convenienza economica dell'offerta, potrà chiedere al secondo miglior offerente, qualora non sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto. Intenzione che deve essere manifestata anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.
6. In tale ultimo caso, il responsabile del settore, con propria determinazione, potrà procedere alla nuova aggiudicazione.
7. Successivamente si procederà alla stipulazione del contratto come previsto in precedenza.

Art. 17 **Garanzie**

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei beni venduti o dei diritti reali costituiti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o diritti gravanti sul bene.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 18 **Prezzo**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risulta dall'esito della gara o della trattativa privata diretta, non oltre il momento della stipulazione del contratto.
2. Eventuali dilazioni di pagamento del prezzo di vendita potranno essere previste, compatibilmente con le esigenze del bilancio approvato.
3. In tale ultimo caso la rateazione, non superiore a quattro rate annuali, sarà soggetta alla corresponsione di interessi legali. La rateazione dovrà essere garantita con adeguata fideiussione.

Art. 19 **Pubblicità degli esiti**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'albo pretorio, indicando il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.



Originale C.C. 10 / 03 pag. n. 9
Il Segretario Comunale

COMUNE DI COREGLIA ANTELMINELLI
PROV. DI LUCCA

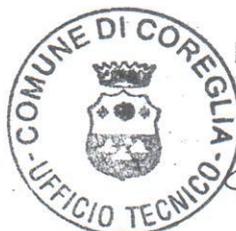
Proposta di atto deliberativo avente per oggetto:

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA
VENDITA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'
COMUNALE - APPROVAZIONE

SETTORE:

Al sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs.vo n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

LI, 10 FEB. 2003



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Geom. Giancarlo Darmassi)

SETTORE RAGIONERIA - TRIBUTI - PERSONALE - ECONOMATO

Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica:

Al sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs.vo n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione di cui sopra.

LI,

IL RAGIONIERE
(Paolo Poli)



Originale C.C. 10 / 3 pag. n. 10
Il Segretario Comunale

