

COMUNE DI CORMANO

(Provincia di Milano)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CORMANO

Approvato con deliberazione di C.C. n. 21 del 20/04/2004

ART. 1 (CONTENUTO DEL REGOLAMENTO)

1. Con il presente regolamento, adottato ai sensi dell'art. 12 comma II della legge 127/97, il Comune di Cormano intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare non abitativo e non di interesse storico-artistico, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 Dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 Giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Cormano - utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

ART. 2 (BENI ALIENABILI)

1. Sono alienabili con le modalità del presente Regolamento i seguenti beni non di interesse storico ed artistico:
 - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Cormano;
 - b) i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni del demanio comunale cui sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione.
2. L'individuazione dei beni da porre in vendita dovrà avvenire, con provvedimento deliberativo di Consiglio Comunale, sulla base dei seguenti criteri:
 - a) beni per cui sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo dei medesimi;
 - b) beni a bassa redditività;
 - c) beni a gestione particolarmente onerosa;
 - d) beni sui quali sono richiesti grossi interventi manutentivi;
 - e) beni non ubicati nel territorio comunale di Cormano;

ART. 3 (PROCEDURE DI ALIENAZIONE)

1. All'alienazione degli immobili che siano liberi da persone e cose si procede di norma mediante asta pubblica, secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 23.05.1924 n. 827, fatto salvo quanto previsto dai successivi artt. 7 e 8.
2. In caso di asta andata deserta l'amministrazione potrà disporre un ulteriore esperimento con riduzione del prezzo di alienazione che non potrà eccedere il 5% del valore di stima. Gli immobili per i quali entrambe le procedure d'offerta al pubblico siano andate deserte possono infine essere venduti a trattativa privata. L'Amministrazione potrà comunque procedere ad altri esperimenti con ulteriori ribassi, non superiori, comunque, al 20%.

ART. 4 (RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO)

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il dirigente del settore competente o il funzionario dell'Ufficio patrimonio dallo stesso incaricato per la stesura degli atti istruttori.
2. Spetta al dirigente ammettere i partecipanti alla gara, redigere il relativo verbale, approvare con determinazione i risultati della medesima e stipulare il relativo contratto in nome e per conto del Comune.

ART. 5 (PREZZO DI STIMA)

1. Il prezzo di stima dei beni da alienare è stabilito in uno dei seguenti modi:
 - a) da una perizia redatta dal Responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Cormano;
 - b) da una perizia giurata di professionista competente in materia, nominato dalla Giunta ed iscritto nel relativo albo professionale.
2. La liquidazione del compenso dello stimatore avverrà sulla base delle vigenti tariffe professionali.
3. Le valutazioni di stima devono essere fatte, di norma, col criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato.
4. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di sei mesi.

ART. 6 (BANDO)

1. Il bando è indetto dal Responsabile del procedimento, sulla base dei criteri di massima indicati dalla Giunta Comunale.
2. esso deve contenere:
 - i beni da vendere, nonché la loro situazione e provenienza;
 - il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;
 - i criteri di valutazione delle offerte;
 - i diritti ed 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;
 - i requisiti soggettivi per la partecipazione alla gara;
 - le condizioni per la partecipazione alla gara e le cause di esclusione;
 - la dicitura 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;
 - le modalità di presentazione dell'offerta;
 - l'elenco dei documenti richiesti.
 - ogni altro elemento ritenuto utile.

ART.7 (AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE)

1. Sono ammessi a partecipare i soggetti che presentino offerte pari o superiori al prezzo di stima indicato e stabilito con i criteri di cui all'art. 5.
2. L'alienazione è di regola disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo per l'amministrazione comunale.
3. Qualora l'alienazione dell'immobile venga disposta per il raggiungimento di specifici interessi pubblici indicati nel bando, la Giunta Comunale potrà individuare criteri di aggiudicazione aggiuntivi anche in deroga a quello del miglior prezzo, determinando preventivamente i criteri di valutazione delle offerte. Resta in ogni caso fermo il disposto di cui al comma 1 del presente articolo. In tal caso le offerte verranno valutate da una Commissione appositamente nominata secondo le modalità indicate nel bando.
4. La Giunta Comunale potrà subordinare la vendita al rispetto da parte degli offerenti ad una o più condizioni di volta in volta previste nel bando in modo tale da garantire il soddisfacimento dell'interesse pubblico sotteso alla vendita dell'immobile prevedendo anche la risoluzione del contratto in caso di mancato rispetto di tali condizioni..

ART. 8 (REQUISITI)

1. Possono partecipare all'asta pubblica o alla trattativa privata tutti i soggetti – persone fisiche o giuridiche – aventi capacità giuridica.
2. E' facoltà del Comune limitare la partecipazione all'asta pubblica o alla trattativa privata, a soggetti aventi particolari requisiti soggettivi, purchè ciò sia motivato da esigenze di interesse pubblico correlate allo scopo per il quale la vendita è stata disposta.

ART.9 (MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE)

1. Le offerte dovranno essere presentate con le modalità e nei tempi di volta in volta indicati nel bando che dovrà contenere anche le clausole di esclusione delle offerte.
2. Le offerte avranno valore di proposte irrevocabili di acquisto.
3. E' comunque obbligo dell'offerente presentare al Comune una cauzione pari al 5% del prezzo di stima a mezzo di assegno circolare intestato al Comune di Cormano. Tale assegno verrà restituito in caso di mancata aggiudicazione o, in caso di aggiudicazione, imputato in conto prezzo.
4. L'importo di cui al comma 2 verrà incamerato dal Comune di Cormano in caso di ingiustificato rifiuto dell'aggiudicatario di sottoscrivere l'atto pubblico di compravendita, fatto salvo il diritto all'ulteriore risarcimento del danno.

ART. 10 (STIPULAZIONE DEL CONTRATTO)

1. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine indicato dal bando. Al momento del rogito dovrà essere versato l'intero prezzo di acquisto.
2. E' facoltà del Comune prevedere nel bando possibili dilazioni per il pagamento del prezzo in relazione alle particolari condizioni soggettive degli aggiudicatari, purchè la stipulazione dell'atto di compravendita avvenga a prezzo pagato.
3. L'immissione nel possesso avverrà al momento della stipula dell'atto pubblico.

ART. 11 (PUBBLICITA')

1. Di tutti gli atti aventi rilevanza esterna facenti parte dei procedimenti di cui ai precedenti articoli sarà data pubblicità a mezzo di affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione in almeno due quotidiani di cui uno di interesse nazionale ed uno locale, nonchè in ogni altra forma ritenuta opportuna dalla Amministrazione Comunale.
2. L'avviso e l'informazione di vendita dovranno contenere la descrizione del bene, il prezzo di stima, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte.