



COMUNE DI GALLARATE  
PROVINCIA DI VARESE

Prot. N° 18988/346

Atto N° 80 del 24 GIUGNO 2003.

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE  
- APPROVAZIONE.

L'anno duemilatre, il giorno ventiquattro del mese di giugno, alle ore ventuno nella Sala delle riunioni del Palazzo Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale previa convocazione scritta e debitamente notificata come previsto dalle vigenti disposizioni legislative, statutarie e regolamentari.

La seduta è ordinaria, di prima convocazione.

Sono intervenuti alla riunione i seguenti Signori :

|                            | Presente | Assente |                          | Presente | Assente |
|----------------------------|----------|---------|--------------------------|----------|---------|
| Sindaco:                   |          |         |                          |          |         |
| MUCCI Nicola               | si       |         |                          |          |         |
| Consiglieri:               |          |         |                          |          |         |
| 1.- AGOSTINELLI Pietro     | si       |         | 16.- GALLI Giuseppe      | si       |         |
| 2.- BALBUENA Viviana       | si       |         | 17.- GALLI Pierluigi     | si       |         |
| 3.- BARBERI Massimo        | si       |         | 18.- GIOLLO Antonio      | si       |         |
| 4.- BARTOLI Claudio        | si       |         | 19.- IENO Raffaele       | -        | si      |
| 5.- BONOMI Paolo           | -        | si      | 20.- LOZITO Donato       | si       |         |
| 6.- BORGIO Roberto         | si       |         | 21.- MAGARO' Quintino    | -        | si      |
| 7.- BOSCO Roberto          | si       |         | 22.- MARTUCCI Leonardo   | si       |         |
| 8.- BOSSI Massimo          | si       |         | 23.- MASCI Marco         | si       |         |
| 9.- BUFFONI Andrea         | -        | si      | 24.- MAURO Michele       | si       |         |
| 10.- CASTANO Fabio         | -        | si      | 25.- GUALANDRIS Stefano  | si       |         |
| 11.- D'ANGELO Ida          | si       |         | 26.- PASTORELLI Luigi    | si       |         |
| 12.- FERRO Marco           | si       |         | 27.- PEPE Antonio        | si       |         |
| 13.- FILONI Giuseppe       | si       |         | 28.- SELVAGIO Gianfranco | -        | si      |
| 14.- FLORIS Maria Laura    | si       |         | 29.- SIRONI Giorgio      | si       |         |
| 15.- FRATANTONIO Francesco | si       |         | 30.- TERRENI Dario       | si       |         |

Sono altresì rispettivamente presenti ed assenti i Sigg.ri Assessori:

|                               |          |                  |          |
|-------------------------------|----------|------------------|----------|
| CARAVATI Paolo - Vice Sindaco | presente | BONGINI Giovanni | assente  |
| CARABELLI Luca                | "        | COSCO Salvatore  | presente |
| DELODOVICI Roberto            | assente  | SIMBONI Aldo     | "        |
| RAMFONI Alberto               | presente | VECCHIO Ivan     | "        |

Assiste il Segretario Generale Avv. Filippo CIMINELLI

Il Presidente prof. P. AGOSTINELLI riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta e procede alla designazione degli Scrutatori nella persona dei Sigg.: D'ANGELO - SIRONI - suppl.: FERRO

Si registrano gli interventi dei seguenti consiglieri:

- Assessore Simeoni: omissis
- M. L. Floris: omissis

N.B.: Il consigliere A. Pepe comunica di lasciare la seduta; ore 00,05

Rientrano i consiglieri Castano e Magarò: i presenti sono N. 23

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- nel quadro dei processi di dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di questa Amministrazione Comunale, risulta necessario procedere all'approvazione di un regolamento recante la disciplina delle alienazioni di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Gallarate;
- il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Gallarate, secondo quanto stabilito dall'art. 12 della Legge 12/97, anche in parziale deroga alle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le concorrenti proposte di acquisto;

Visto lo schema di regolamento relativo a quanto in oggetto allegato alla presente parte integrante e ritenuto di dover provvedere alla sua approvazione;

Visto l'art. 42 c. 2, lett. a) del D.Lgs. n. 267/2000 quanto alla competenza per l'adozione del presente atto;

Visto l'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267 del 2000 quanto all'espressione del parere di competenza;

Sentiti gli interventi dei Consiglieri Comunali e dei componenti della Giunta Comunale riportati nella registrazione in atti;

Esperita la seguente votazione palese per alzata di mano, il cui esito accertato dal presidente con l'assistenza degli scrutatori designati è il seguente:

|            |    |    |         |
|------------|----|----|---------|
| Presenti   | n. | 23 |         |
| Di cui:    |    |    |         |
| votanti    | n. | 23 |         |
| astenuti   | n. | -- |         |
| favorevoli | n. | 22 |         |
| contrari   | n. | 1  | Barberi |

## DELIBERA

Di approvare il Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale, composto da n. 19 articoli, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

Esperita la seguente seconda votazione palese per alzata di mano, il cui esito accertato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati è il seguente:

|            |    |    |         |
|------------|----|----|---------|
| Presenti   | n. | 23 |         |
| Di cui:    |    |    |         |
| votanti    | n. | 23 |         |
| astenuiti  | n. | -- |         |
| favorevoli | n. | 22 |         |
| contrari   | n. | 1  | Barberi |

## DELIBERA ALTRESI'

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.Lgs. n. 267/2000.



Allegato ..... A ..... parte integrante  
alla deliberazione Consiliare N. 80 del 24.8.03  
composto da N. 4 fogli  
Il Sindaco Comunale  
*Angela Ciminelli*  
Il Segretario Generale  
*Angela Ciminelli*

COMUNE DI GALLARATE  
(Provincia di Varese)

REGOLAMENTO  
ALIENAZIONE BENI IMMOBILI  
COMUNE DI GALLARATE  
EX ART. 12 LEGGE 127/1997

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI**  
**DI PROPRIETA' 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. 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 D.Lg. 267/2000 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. 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 giurata.  
L'Ufficio Tecnico può stabilire di avvalersi dell'Agenzia del Territorio.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesce a effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo.
4. In tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare ai sensi dell'art. 42 D.lg. 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni, che indice la gara pubblica.

**Art. 3**

*Responsabile*

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il dirigente addetto al servizio patrimonio per la parte della gestione straordinaria o suo delegato.
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 effettua 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. 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 e altre cause.

#### **Art. 5**

##### *Forme di gara*

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge 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:
  - 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) licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra;
  - c) trattativa privata per i seguenti casi:
    - asta o licitazione deserte, purchè 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.

#### **Art. 6**

##### *Indizione*

1. La gara viene indetta con deliberazione consiliare o con determinazione del responsabile qualora la deliberazione consiliare di programmazione sia basata sulla valutazione ex art. 2 del presente regolamento.
2. 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 in un estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra € 25.822,01 e € 254.000.

#### **Art. 7**

##### *Destinazione Urbanistica*

1. Il Settore Programmazione Territoriale 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 tal fine il responsabile del procedimento trasmette una copia del bando al Settore Programmazione Territoriale.

#### **Art. 8**

##### *Pubblicità*

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97
2. Le aste o le licitazioni sono pubblicate:
  - a) all'Albo Pretorio per giorni 30 consecutivi e nel sito internet comunale qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore € 25.900
  - b) avviso all'Albo Pretorio, presso le circoscrizioni, presso gli uffici comunali, sul sito Internet del Comune, sul BURL, nonché sulla stampa locale, assegnando un termine non inferiore a giorni trenta per la formulazione di un'offerta da parte degli interessati.
3. 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; 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 di 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.

#### **Art. 9**

##### *Asta Pubblica*

1. L'asta pubblica 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 12,00 del giorno antecedente quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

#### **Art. 10**

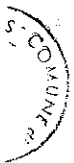
##### *Licitazione privata*

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 giorni 15 dalla data di pubblicazione. Le domande debbono essere obbligatoriamente pervenire al protocollo generale entro le ore 12,00 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 in 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 dieci giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale del comune obbligatoriamente, a pena di esclusione entro le ore 12,00 del 10° giorno.

#### **Art. 11**

##### *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 composta dai soggetti di cui al successivo articolo 15.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.



## Art. 12

### 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, 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.
5. In caso di parità di offerte si procede ex art. 77 R.D. n. 827/1924.

## Art. 13

### Trattative private

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 private precedute da gare ufficioso 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. 14

### Commissione

1. La Commissione di gara è composta dal responsabile del procedimento con funzioni di presidente, dal responsabile dell'ufficio tecnico patrimonio manutentivo e da un funzionario dell'unità contratti, 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. 15

### Verbale

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario dell'unità contratti, 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 della 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. 16**

### *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. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal segretario generale ai sensi dell'articolo 17 comma 68 lett. b) della Legge 127/97. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62, prima della stipulazione del contratto.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

## **Art. 17**

### *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 del contratto di compravendita.

## **Art. 18**

### *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 su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale. Detta clausola deve essere inserita nell'avviso di alienazione.

## **Art. 19**

### *Gare esperite*

3. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.
4. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.



Pareri espressi sulla proposta della presente deliberazione ed inseriti nell'atto ai sensi dell'art.49 D. Lgs n.267/2000

Per quanto concerne la regolarità contabile si esprime parere ..... Per quanto concerne la regolarità tecnica si esprime parere *favorevole*

IL RAGIONIERE CAPO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Data .....

Data *24/6/03*

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE

### CERTIFICATO DI INZIATA PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente è stata pubblicata in data odierna per rimanere affissa all'Albo Pretorio a' sensi del 1° comma dell'art.124 D. Lgs. n.267/2000

Gallarate, li. *2 LUG. 2003*



IL SEGRETARIO GENERALE

Ai sensi del D. Lgs. n.267/2000, la presente deliberazione è stata trasmessa in copia all'O.R.E.CO. il ..... con foglio n° .....

### ESTREMI DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data *24 GIU. 2003*

- in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 D. Lgs. n.267/2000.
- per decorrenza dei termini di cui al 1° comma dell'art.134 D. Lgs. n.267/2000.
- per decorrenza dei termini di cui al 3° comma dell'art. 134 D. Lgs. n.267/2000.
- ai sensi dell'art.134 1°comma del D. Lgs. n.267/2000 (estremi del provvedimento dell'O.R.E.CO. ....)

Gallarate, li.....



IL DIRIGENTE  
(f.to Dr.ssa Ornella Magnoni)

B' copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE

Gallarate, li.....

