

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

(approvato con delibera Consiglio Comunale n°17 del 27.2.1999
- integrato con delibera Consigli Comunale n° 34 del 28.4.1999

ART.1 - Oggetto del regolamento

1.- Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art.12, comma 2, Legge n°127/1997, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla Legge n°783/1908 e successive modificazioni nonché al regolamento approvato con R.D. n°454/1909 e alle LL.RR. n°75/1982 e n°13/1998.

ART.2 - Beni da alienare

1.- Il valore dei beni da alienare è di norma indicato nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una stima di massima effettuata dal personale del settore competente.

ART.3- Individuazione del prezzo

1.- Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2.- La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale è particolare al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.

3.- Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

4.- A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno). Sono esclusi dalla vendita i beni rientranti nell'edilizia sovvenzionata (art. 47 dell L.R. n°75/1982) e gli alloggi previsti dalle lettere a), b), c), d) ed e) dello stesso articolo 47. Nel caso di vendita degli stessi si applica il vincolo di destinazione previsto dalla L.R. n°13/1998.

ART.4 - Beni vincolati

1.- La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ART.5 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1.- Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere modificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART.6 - Procedura di vendita

1.- Alla vendita dei beni immobili si procede mediante: a) asta pubblica; b) trattativa privata; c) trattativa privata diretta, in connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

ART.7 - Asta pubblica

1.- E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse dell'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.

2.- Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

3.- I canali di pubblicità utilizzati sono, tenuto conto del valore base di vendita dell'immobile, i seguenti:

- fino a 50 milioni - pubblicazione all'Albo Pretorio e luoghi pubblici;
- da 50 a 200 milioni - pubblicazione all'Albo Pretorio e sul F.A.L.;
- oltre i 200 milioni - pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Detti canali di pubblicità saranno comunque adeguati alle Leggi vigenti al momento della alienazione in base al valore base.

4.- La gara viene effettuata di norma col metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.

5.- Potranno essere prese in considerazione anche offerte in ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta.

6.- La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso il protocollo generale entro il termine fissato dall'avviso d'asta.

7.- Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5 per cento del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o assicurativa.

8.- Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora di arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.

9.- La gara è presieduta dal dirigente responsabile del settore competente.

10. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

11.- L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'amministrazione comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

12.- Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto:

- in contanti alla stipula del rogito;

- con una dilazione temporale massima di 1 anno dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30 per cento dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi non superiori a lire 300.000.000;

- con una dilazione temporale massima di 6 mesi dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 20 per cento dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi non superiori a lire 200.000.000;

- con una dilazione temporale massima di 3 mesi dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 10 per cento dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi superiori a lire 100.000.000.

Tali importi potranno essere rivalutati con atto deliberativo da adottarsi dal Consiglio Comunale.

13.- Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra garanzia idonea.

14.- Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.

15.- La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

16.- La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

ART.8 - Trattativa privata

1.-Si procede, inoltre, alla vendita con il sistema della trattativa privata, in conformità a quanto previsto dall'art.14, comma 12, della Legge 27 dicembre 1997, n°449, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi i 50 milioni di lire.

2.- La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante: affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestatamente limitato a soggetti residenti in zone specifiche.

3.- Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, le modalità di pagamento e le eventuali garanzie sulla parte dello stesso dilazionata, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto, valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

ART.9 - Trattativa privata diretta

1.- E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art.41, sesto comma, del R.D. 23 maggio 1924, n°827, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.

2.- La trattativa privata diretta è inoltre ammessa anche con più soggetti nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20%

3.- La determinazione del prezzo, oltre tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa privata.

4.- Il prezzo d'acquisto potrà essere corrisposto:

- in contanti alla stipula del rogito;
- con una dilazione temporale massima di 1 anno dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30 per cento dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi non superiori a lire 300.000.000;
- con una dilazione temporale massima di 6 mesi dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 20 per cento dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi non superiori a lire 200.000.000;
- con una dilazione temporale massima di 3 mesi dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 10 per cento dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi superiori a lire 100.000.000.

Tali importi potranno essere rivalutati con atto deliberativo da adottarsi dal Consiglio Comunale

5.- Per quanto concerne la cauzione e le operazioni di gara si applica quanto previsto all'art.7, punti 13, 14, 15 e 16.

~~~~~