

Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare

Art. 1 – Oggetto del regolamento

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, legge n.127/97, 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.

Art. 2 – Beni da alienare

1. I beni da alienare e il loro valore sono indicati, sulla base di una previsione di massima effettuata dal personale del settore competente, nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale e/o successive variazioni che potranno essere approvate in seguito alla presentazione di istanze di acquisto.

Art. 3 – Individuazione del prezzo

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Patrimonio, 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 e 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'Iva 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).

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 – Procedure 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 e, 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 ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicità utilizzati sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale, gli annunci in televisione e con apertura di siti Internet, le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale, nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione.
4. La gara viene effettuata di norma col metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
5. Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20 per cento del prezzo base d'asta.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano preso 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% (cinque per cento) del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa.
8. L'osservanza del termine di presentazione dell'offerta è attestata:
 - a) dalla data del timbro postale e dall'ora d'arrivo da riportare nel plico contenente l'offerta in caso di consegna a mezzo postale;
 - b) dalla data del timbro del protocollo generale del Comune e dall'ora d'arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta in caso di consegna a mano.
9. La gara è presieduta dal dirigente responsabile dell'Area o Servizio 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. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.
13. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
14. 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 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 e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi i 300 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 manifestamente 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, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

Art. 9 – Trattativa privata diretta

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

Art. 10 – Modificazione del regolamento generale dei contratti approvato con deliberazione consiliare 8.10.1996 n. 139

1. L'art. 19, del titolo terzo del regolamento generale dei contratti approvato con deliberazione consiliare 8.10.1996 n. 139, è sostituito con il seguente:

“ART. 19 – ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO

1. I contratti che hanno ad oggetto atti di alienazione, acquisizione o di disposizione di beni mobili ed immobili sono preceduti da apposito atto a contrarre adottato dall'organo competente, il quale deve contenere gli atti tecnici necessari quali l'esatta individuazione del bene, e il soggetto competente ai sensi di quanto previsto nello Statuto comunale.
2. I contratti aventi ad oggetto beni immobili sono stipulati per atto pubblico amministrativo salvo i contratti di locazione e di comodato che possono essere conclusi mediante scrittura privata.
3. Per tali atti si applica in quanto compatibile il regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare”