



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

Approvato con delibera di cc n. 36 del 29 aprile 2005

Modificato con delibera di cc n. 123 del 15 dicembre 2005

Modificato con delibera di cc n. 87 del 17 dicembre 2008

Modificato con delibera di cc n. 58 del 24 settembre 2009

ART. 1. BENI IMMOBILI ALIENABILI.

Possono essere alienati beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio. Per i beni demaniali l'eventuale alienazione deve essere preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.

All'alienazione dei beni immobili si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 4 della Legge 488/99.

Il Consiglio Comunale individua, anche con programmi pluriennali di dismissione, gli immobili alienabili.

E' autorizzata, previa individuazione da parte della Giunta Comunale, l'alienazione di beni che rivestano scarsa utilità sotto il profilo funzionale e dimensionale, di superficie limitata e di valore non superiore ad euro 50.000,00.

All'alienazione dei beni comunali si provvede con determinazione dirigenziale, mediante asta pubblica con il sistema delle candele vergini di cui agli artt. 73 lett. a) e 74 del R.D. 23/05/1924 n. 827 con offerte pubbliche in aumento sul prezzo a base d'asta come determinato dall'articolo successivo e previo espletamento delle procedure di cui agli articoli seguenti.

Si precisa che ciascun rilancio, a partire dalla base d'asta, dovrà essere pari al 5% del prezzo base.

L'aggiudicazione sarà pronunciata a favore di colui che avrà effettuato la migliore offerta economica, salvo che non venga esercitata la prelazione da parte degli aventi diritto.



ART. 2. DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.

Per i fabbricati il prezzo a base di gara sarà determinato sulla base di una perizia asseverata.

Per le aree i prezzi a base d'asta, fino alla concorrenza di un valore pari ad euro 50.000,00, saranno determinati come segue:

- 1 in caso di terreno inedificabile con vincolo di destinazione urbanistica a verde privato, il valore di vendita al metro quadro a base d'asta sarà pari al corrispettivo per la monetizzazione delle aree per servizi pubblici
- 2 negli altri casi , il prezzo di vendita al metro quadro a base d'asta sarà pari al valore del terreno relativo alle aree con specifica destinazione, determinato sulla base dei seguenti criteri:

Aree residenziali:

$$\text{Valore unitario dell'area (€/mq)} = \frac{(\text{Superficie Territoriale} \times \text{Indice Territoriale} \times \text{Valore unitario costruito} \times \text{Incidenza Terreno})}{(\text{Altezza interpiano})}$$

Aree produttive/terziarie:

$$\text{Valore unitario dell'area (€/mq)} = (\text{Superficie Territoriale} \times \text{Indice Territoriale} \times \text{Valore unitario costruito} \times \text{Incidenza Terreno}).$$

Per le aree di valore superiore ad euro 50.000,00 il Consiglio Comunale valuterà, in sede di compilazione del programma di alienazione, se applicare i prezzi sopraccitati o richiedere che il prezzo a base d'asta sia determinato sulla base di una perizia asseverata.

ART. 3 DIRITTO DI PRELAZIONE

Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni di legge o per altra legittima causa esista un diritto di prelazione, il bene verrà offerto una sola volta ai titolari del diritto di prelazione al prezzo di prima aggiudicazione.

Il diritto di prelazione è riconosciuto altresì a favore dei soggetti confinanti con l'area oggetto di alienazione, esclusivamente in caso di terreno inedificabile con vincolo di destinazione urbanistica a verde privato.

Il diritto di prelazione è, anche, riconosciuto a favore dei conduttori di unità immobiliari ad uso residenziale.

L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata, all'unico interessato come sopra individuato, tramite notifica contenente l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di notifica dell'offerta.

L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario contenente la prova della presentazione della cauzione pari al 10% del prezzo.

Qualora vi siano più soggetti interessati, aventi diritto ad esercitare la prelazione si procederà all'alienazione mediante trattativa privata con gara ufficiosa da effettuarsi esclusivamente tra gli aventi titolo identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione, con aggiudicazione a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di prima aggiudicazione.

ART.4 ESPERIMENTO DELLA GARA

L'asta si terrà nel giorno e nell'ora specificati nell'avviso d'asta e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi.

L'aggiudicazione sarà pronunciata anche in presenza di un solo offerente che, nella seduta di gara, effettui almeno un rilancio sul prezzo a base d'asta.

Per poter partecipare all'asta i concorrenti dovranno presentare istanza, entro il termine perentorio indicato nel bando, in plico sigillato contenente:

- istanza di partecipazione redatta secondo le modalità prescritte dal bando;
- deposito cauzionale pari al 10% del prezzo base stabilito per l'area oggetto dell'offerta.



Qualora si intendano presentare più offerte è sufficiente depositare un'unica cauzione riferita al bene di maggior valore.

Al momento dell'aggiudicazione, la cauzione prestata dall'aggiudicatario acquisirà titolo di caparra confirmatoria e pertanto qualora non si addivenga alla stipula del contratto per cause imputabili all'aggiudicatario, la suddetta caparra verrà trattenuta dal Comune come risarcimento danni (art. 1385 C.C.).

L'aggiudicazione non terrà luogo del contratto.

ART.5 STIPULAZIONE DELL'ATTO E MODALITA' DI PAGAMENTO

La stipulazione dell'atto dovrà avvenire non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva e pertanto l'aggiudicatario entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.

L'aggiudicatario, al momento del rogito del contratto di compravendita, dovrà versare quanto offerto in sede di asta. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, la medesima verrà annullata e l'aggiudicazione potrà essere considerata valida nei confronti del concorrente che segue nella graduatoria formatasi in sede di asta, fatti salvi i diritti al risarcimento di tutti i danni e delle spese sostenute dall'ente derivanti dall'inadempimento.

Il termine di 60 giorni fissato per al stipula dell'atto di compravendita potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.

Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'atto con cui si



dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale la cauzione versata.

ART.6 RIPETIZIONE DELL'ASTA

Qualora l'asta sia andata deserta al primo esperimento, si procederà offrendo ai titolari del diritto di prelazione, come individuati ex art. 3, la possibilità di acquistare l'area al prezzo a base d'asta maggiorato del 5%.

Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento d'asta dia esito negativo, nel caso di immobile non gravato da diritto di prelazione da parte di terzi, o qualora nessuno degli aventi diritto eserciti la prelazione, potrà ripetersi la procedura di vendita mediante asta pubblica con il ribasso di 1/10 sul prezzo inizialmente fissato.

ART. 7 PUBBLICITA'

L'Amministrazione Comunale favorisce la conoscibilità da parte di chiunque dell'attività di cui al presente Regolamento, attraverso la pubblicità degli atti e delle procedure, secondo quanto previsto dalle leggi in materia e dal presente regolamento.

Qualora si proceda ad asta pubblica il testo integrale del relativo bando verrà pubblicato sul sito Internet istituzionale del Comune e per estratto su un quotidiano a carattere nazionale (edizione provinciale), sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte e su un settimanale a carattere locale.

Il presente Regolamento sarà soggetto ad ulteriore pubblicazione per la durata di 15 giorni successivi alla data di esecutività della delibera di adozione.