REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE.

Allegato alla delibera di C.C. nr. 50 del 14/05/98.

ART. 1 - NORME	PAG.1
ART. 2 – PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI	PAG.1
ART. 3 – INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA	PAG.1
ART. 4 – PROVENIENZA DEI BENI	PAG.2
ART. 5 – BENI VINCOLATI	PAG.2
ART. 6 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE	PAG.2
ART. 7 – PROCEDURE DI VENDITA	PAG.3
ART. 8 – INDIZIONE	PAG.3
ART. 9 – ASTA PUBBLICA	PAG.3
ART. 10 – GARA INFORMALE	PAG.4
ART. 11 – TRATTATIVA PRIVATA	PAG.5
ART. 12 – NORME DI RINVIO	PAG.5

ART. 1
NORME

- 1) Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art.12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127, la alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio decreto 17 giugno 1909 n. 454.

ART. 2
PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

- 1) Con delibera di approvazione del bilancio di previsione e in quello pluriennale il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso degli esercizi finanziari.
- 2) Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 32, comma 2, lett. m) della legge 142/90 e successive modificazioni e integrazioni, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco "beni da alienare" sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo.

ART. 3
INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

- 1) Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio tecnico e 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:
 - a) i criteri, gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) 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.

3) Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:

c) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.);

d) la spese di pubblicità dell'alienazione;

Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.

4) Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute delle offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma terzo.

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 essere alienati anche i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione ed altre cause.

ART.5

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. 6

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 il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

2

ART. 7

PROCEDURE DI VENDITA

- 1) Ai sensi dell'art. 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) Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - 1 - asta pubblica;
 - 2 - gara informale;
 - 3 - trattativa privatain connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 8 INDIZIONE

- 1) La gara viene indetta con deliberazione consiliare.
- 2) In particolare la deliberazione individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

ART. 9 ASTA PUBBLICA

- 1) E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, ad un mercato vasto, a livello nazionale ed internazionale.
- 2) Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'Albo Pretorio comunale per un periodo di 15 giorni decorrenti dalla esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il bando d'asta e su almeno un quotidiano a diffusione locale. Per la alienazioni di beni il cui valore sia superiore ai 300.000 ECU gli avvisi dovranno, inoltre, essere pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione, sulla Gazzetta Ufficiale e su almeno un quotidiano a tiratura nazionale per un periodo non inferiore ai 15 giorni. Alla gara può essere data ampia pubblicità mediante altri canali ritenuti idonei e di volta in volta individuati nella deliberazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

- 3) I canali di pubblicità utilizzabili, oltre a quelli già individuati, sono, in via esemplificativa, le dizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, eventuale apertura su siti Internet, pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Unione

Europea, nel Fogli Annunzi Legali della Provincia e in altri sistemi informativi a carattere nazionale.

- 4) L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando. Le offerte devono pervenire obbligatoriamente al protocollo generale entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.
- 5) Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.
- 6) L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è eseguita da una apposita commissione composta secondo quanto previsto nel vigente regolamento comunale per la disciplina dei contratti.
- 7) La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti.
- 8) La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione costituita in numerario.
- 9) Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 10

GARA INFORMALE

- 1) Si procede con il sistema della gara informale per la vendita di beni di importo non superiore ai 100.000 ECU, quando l'appetibilità del bene è quindi, per la sua natura, la sua utilizzazione potenziale ed il suo valore venale, riconducibile ad un mercato ristretto di ambito provinciale o regionale. E' possibile ricorrere, in relazione alla natura del contratto, ad una indagine esplorativa delle offerte.
- 2) Il bando di gara dovrà essere pubblicato all'Albo Pretorio comunale e sul Foglio Annunzi Legali della Provincia. Alla gara può essere data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei tra quelli di volta in volta individuati nella deliberazione di vendita.
- 3) Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà essere inferiore ai 15 giorni e superiore ai 30 gg. dalla data di pubblicazione all'Albo pretorio.

- 4) Con provvedimento motivato i termini possono essere ridotti fino alla metà, in relazione alla natura o tipologia degli immobili o al loro limitato valore.

- 5) La presentazione dell'offerta può avvenire mediante plico chiuso a mezzo del servizio postale con raccomandata oppure essere consegnata direttamente.
- 6) La cauzione dovrà essere presentata al momento della stipula del preliminare di vendita.
- 7) L'Amministrazione ove ritenga non congrue le offerte pervenute si riserva la facoltà di ripetere la gara.

ART. 11

TRATTATIVA PRIVATA

- 1) Fermo restando il valore di stima, si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata nelle seguenti ipotesi:
 - a) allorchè la gara sia andata deserta per mancanza di offerte;
 - b) quando l'appetibilità del bene è per sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.
- 2) La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio e mediante i mezzi ritenuti più idonei tra quelli individuati nella deliberazione di vendita.
- 3) Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di esame, la stipula del contratto, sono richiamate le norme di cui all'articolo precedente, meglio specificate nella deliberazione di avvio del procedimento di vendita.

ART. 12

NORME DI RINVIO

Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento si fa espresso rinvio alle disposizioni contenute nel R.D. 827/1924.