

Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare
REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
(ART. 12 – 2° COMMA LEGGE 127/97)

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Oggetto

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L.24/12/1908 n. 783, e successive modificazione, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17/06/1909 n 454.

Art. 2

Individuazione beni da alienare

I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massima redatta dall'U.T. di questo Comune.

Art. 3

Determinazione del valore base di vendita

Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo e prima di procedere alla alienazione, 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.

La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore del mercato dell'immobile ed inoltre, anche al fine di individuare la scelta delle procedura di alienazione, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato (nazionale, regionale, locale, particolare.)

Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte le spese di pubblicità dell'alienazione e le eventuali spese tecniche sostenute o da sostenere per la redazione di frazionamenti o altri atti catastali ecc. La somma delle spese come sopra determinate costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'I.V.A., se dovuta.

Nel caso in cui siano già pervenute offerte da parte di privati, per loro libera iniziativa, il prezzo base di vendita non può essere, comunque, inferiore alla migliore offerta, aumentata dagli importi di cui al comma precedente.

Art. 4

Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita ed il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 5

Beni vincolati

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è subordinata all'espletamento della formalità necessarie per l'eliminazione del vincolo.

CAPO II

PROCEDURA DI VENDITA

Art. 6

Metodi di alienazione

Alla vendita di beni immobili si procede mediante asta pubblica o trattativa privata, in concessione al grado di appetibilità e alle caratteristiche del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

Art. 7

Asta pubblica

Il sistema dell'asta pubblica è quello normalmente utilizzato per la vendita dei beni immobili.

Le modalità di pubblicazione delle gare variano in relazione al potenziale interesse all'acquisto del bene offerto (dato dalla natura del bene stesso e dalla sua potenziale utilizzazione) e al prezzo di stima e vengono individuate come segue:

a) se l'interesse all'acquisto è riconducibile ad un mercato molto vasto, a livello nazionale o internazionale, e il prezzo di stima è superiore comunque a L. 1.000.000.000, pari a Euro 516.456,90, i canali di pubblicità utilizzabili sono l'Albo Pretorio, l'affissione di avvisi nell'interno territorio comunale, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed il bollettino ufficiale della regione;

b) se l'interesse all'acquisto è riconducibile ad un mercato ristretto, di ambito provinciale o regionale, e il prezzo di stima è superiore comunque a L. 200.000.000, pari ad Euro 103.291,38, i canali di pubblicità utilizzabili sono l'Albo Pretorio, l'affissione di avvisi nell'interno Compilazione digitale a cura dell'Ufficio Sistemi Informatici - 2007 territorio comunale, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate a carattere nazionale che ricevono gratuitamente, almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed il bollettino ufficiale della regione.

c) Se l'interesse all'acquisto è ristretto ad una cerchia di interessati fra gli abitanti del comune e dei comuni vicini e il prezzo di stima è inferiore a L. 200.000.000 pari a Euro 103.291,38, canali di pubblicità utilizzabili sono l'Albo Pretorio, l'affissione di avvisi nell'interno territorio comunale, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, almeno un quotidiano a diffusione locale.

L'avviso di gara andrà redatto secondo lo schema allegato al presente regolamento.

Art. 8

Trattativa Privata

Qualora l'asta pubblica, espletata nei modi di cui all'articolo precedente, sia andata deserta e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento ad un prezzo base inferiore, previo provvedimento motivato potranno effettuarsi tentativi per la vendita del bene immobile a trattativa privata tra potenziali acquirenti, ad un prezzo non inferiore del 20% a quello previsto nell'ultimo tentativo infruttuoso di asta pubblica.

La trattativa privata diretta con un solo acquirente è consentita, sulla base del prezzo di stima determinato con le modalità del precedente articolo 3, solo nel caso in cui sussistono ragioni tali che ne consigliano o, addirittura, ne impongono l'utilizzo, le quali dovranno, comunque, essere dettagliatamente riportate nel provvedimento autorizzatorio.

CAPO III

PROCEDIMENTO DI GARA

Art. 9

Metodo

L'asta pubblica si tiene con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base, determinato ai sensi del precedente art. 3, indicato nell'avviso di gara.

Art. 10

Presentazione delle offerte

La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 40 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso. Per le aste di cui ai punti b) e c) del precedente art. 7 il termine non potrà eccedere i 30 giorni.

Per partecipare alla gara dovranno essere prodotte, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la dichiarazione di avere preso visione di tutti gli atti concernenti la consistenza, lo stato degli immobili e la loro attuale destinazione urbanistica nonché la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, si riterrà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Possono essere presentate offerte per conto di una terza persona con riserva di nominarla; l'offerente nel caso di aggiudicazione, provvederà alla dichiarazione della persona all'atto dell'aggiudicazione stessa o entro tre giorni a decorrere da quello di svolgimento della gara.

Art. 11

Modalità di svolgimento

L'apertura delle offerte viene effettuata pubblicamente dalla apposita commissione composta secondo le vigenti norme regolamentari.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta, il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso di gara. In caso di offerte di pari importo si procede seduta stante ad una licitazione, con le modalità ritenute più opportune dalla commissione, tra i presenti alla gara che hanno presentato tali offerte.

Nel caso in cui nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente o nessuno dei presenti voglia migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte.

Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali.

Art. 12

Svincolo cauzione

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari e tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti.

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.

Art. 13

Stipula del contratto

Il contratto è stipulato nel termine di giorni 30 a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, questi, previa costituzione in mora ai sensi dell'art. 1219 del codice civile, perderà l'intera cauzione e, nel caso in cui l'amministrazione riterrà opportuno procedere ad una nuova asta, le relative spese saranno addebitate all'aggiudicatario medesimo.

Art. 14

Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore, dopo il favorevole esito del controllo di legittimità da parte del Comitato Regionale di Controllo, alla scadenza dei termini della ripubblicazione all'Albo Pretorio, secondo quanto previsto dallo Statuto.