

Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare
Giovedì 01 Maggio 2008 12:54
ALLEGATO ALLA DELIBERA CONSILIARE n. 32 del 21/5/2002

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 modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17.6.1909 n.454.

ART. 2

INDIVIDUAZIONE BENI DA ALIENARE

I beni da alienare sono indicati nella Relazione previsionale e Programmatica e iscritti nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massima.

E', altresì, ammessa l'alienazione dei beni comunali, previa deliberazione del Consiglio Comunale, pur se non inclusi negli elenchi di cui al comma precedente qualora ne ricorrano motivi di urgenza o quando per essi venga avanzata proposta di permuta e ricorrono le ipotesi di cui al successivo Art. 14.

ART. 3

DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

Il valore base di vendita dell'immobile e' determinato, una volta approvato il bilancio preventivo e prima di procedere alla alienazione, con apposita perizia estimativa redatta dall'Ufficio Tecnico 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:

- a) i criteri obbiettivi e la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il livello della domanda del bene e gli investitori interessati ad esso in relazione al territorio (nazionale, regionale, locale, particolare), al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

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 degli 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 e 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

PROCEDURE DI VENDITA

ART. 6

METODI DI ALIENAZIONE

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante asta pubblica o trattativa privata, in relazione alla domanda ed 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 pubblicità della gara variano in relazione al potenziale interesse all'acquisto del bene offerto (dato dalla natura del bene stesso e dalla sua 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 pari a Euro 500.000,00, i canali di pubblicità utilizzabili sono l'Albo Pretorio, l'affissione di avvisi nell'intero territorio comunale, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate a carattere nazionale, la Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea, il bollettino ufficiale della Regione ed eventualmente un quotidiano a diffusione nazionale;

b) se l'interesse all'acquisto e' riconducibile ad un mercato ristretto, di ambito provinciale o regionale, e il prezzo di stima e' superiore e comunque pari ad Euro 250.000,00, i canali di pubblicità utilizzabili sono l'Albo Pretorio, l'affissione di avvisi nell'intero territorio comunale, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate a carattere nazionale che ricevono gratuitamente le iscrizioni, il bollettino ufficiale della Regione ed eventualmente un quotidiano a diffusione nazionale;

c) se l'interesse all'acquisto e' ristretto ad una cerchia di interessati fra gli abitanti del comune e dei comuni vicini e il prezzo di stima e' inferiore a Euro 100.000,00 i canali di pubblicità utilizzabili sono l'Albo Pretorio, l'affissione di avvisi nell'intero territorio comunale, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate a carattere nazionale che ricevono gratuitamente le inserzioni, periodici a diffusione locale.

Qualora l'asta pubblica per due volte consecutive sia andata deserta, la Giunta Comunale, con provvedimento motivato, potrà disporre un terzo tentativo ad un prezzo base inferiore del 10% a quello previsto nel 1° tentativo infruttuoso ed eventualmente un quarto ad un prezzo base inferiore del 20%.

ART. 8

TRATTATIVA PRIVATA

Risultato infruttuoso il tentativo di vendita con la procedura dell'asta pubblica, previo provvedimento motivato della Giunta Comunale, è possibile il ricorso alla trattativa privata mediante espletamento di una gara informale tra i potenziali acquirenti in tutti i casi in cui il bene, per la sua natura e valore venale, sia riconducibile ad un mercato ristretto.

La procedura della trattativa privata è applicabile nella vendita di beni il cui prezzo di stima sia pari o inferiore a Euro 250.000,00 e per i quali siano stati esperiti almeno due tentativi infruttuosi di asta pubblica.

E' possibile, altresì, la trattativa privata diretta con un solo acquirente soltanto in casi eccezionali e per il perseguimento di un interesse pubblico, opportunamente motivato nel provvedimento della Giunta Municipale.

Nella procedura di vendita con il sistema della trattativa privata il prezzo di stima del bene non potrà registrare un ribasso superiore al 20% rispetto al valore base di vendita stabilito con i criteri di cui al punto 3).

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 articolo 3, indicato nell'avviso di gara.

ART. 10

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale di Stato con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 60 giorni dalla data dell'avviso stesso.

Per partecipare alla gara dovranno essere prodotte, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e 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 espressa in lettere.

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

MODALITA' 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.

Al termine delle operazioni, copia del verbale è rimessa al Sindaco ed al Direttore Generale.

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 e' 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

PERMUTA DI BENI

Nel caso trattasi di beni aventi consistenza tipologica o superficiaria tale da non consentire una utilizzazione autonoma di qualsiasi tipo o per i quali la originaria utilizzazione risulti sicuramente antieconomica, ovvero trattasi di beni per i quali – in base a strumenti urbanistici generali o esecutivi e/o a programmi di sviluppo già approvati dalla Pubblica Amministrazione – è prevista una utilizzazione diversa da quella originaria, la loro alienazione può avvenire anche mediante permuta con altri beni di equivalente valore.

La proposta di permuta andrà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale che – sulla base di una perizia di stima del valore di mercato, riferita ai beni oggetto di reciproco trasferimento – la valuterà, stabilendone le procedure per l'alienazione ed i tempi, nonché gli oneri da porre a carico del proponente.

E' facoltà dell'Organo deliberante richiedere – in via preliminare – che sui valori di vendita dei beni oggetto di permuta venga sentito il parere dell'Ufficio del Territorio (già U.T.E.).

ART. 15

DESTINAZIONE ENTRATE

Gli introiti rivenienti dalle alienazioni devono essere destinati per almeno il 50% all'incremento e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

ART. 16

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore alla scadenza dei termini della ripubblicazione all'Albo Pretorio, secondo quanto previsto dallo Statuto.