

COMUNE DI VILLA MINOZZO

(Provincia di Reggio Emilia)

REGOLAMENTO PER LA ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI VILLA MINOZZO

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N° 34 DEL 30/6/1999

Art.1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art.12, comma 2, della L.15.5.1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Villa Minozzo, in deroga alle norme di cui alla L.24.12.1908 n.783 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17.6.1909.

Art.2
BENI DA ALIENARE

1. I beni da alienare sono di norma individuati, con il relativo valore, nel Bilancio preventivo annuale, nella relazione previsionale e programmatica, nel bilancio pluriennale e nel PEG; il valore è espresso in base ad una stima di massima effettuata dal Settore incaricato della gestione del patrimonio.
2. L'indicazione in Bilancio ha il valore di atto fondamentale del Consiglio, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.32, lett.m), della legge 142/90 e successive modificazioni ed integrazioni, a condizione che la stima definitiva del valore dell'immobile, redatta secondo le modalità di cui al successivo art.3, concluda con un prezzo non inferiore a quello stimato in via di massima.
3. Per l'alienazione dei reliquati stradali non è necessaria la puntuale individuazione del bene da alienare, ritenendosi sufficiente la previsione generica, in sede di Bilancio annuale e pluriennale, della alienazione di beni appartenenti a detta categoria accompagnata da una stima del conseguente presunto introito complessivo.

Art.3
INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, con apposita perizia estimativa redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale 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 le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. 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, pubblicità del bando, etc.).

Art.4
BENI VINCOLATI

1. La vendita dei 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 notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art.6
PROCEDURE DI VENDITA

1. La Giunta Comunale adotta apposita deliberazione, ai sensi dell'art.56 della legge 142/90 e successive modificazioni ed integrazioni, con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e, ove necessario, approva il bando di gara, e dispone in ordine alla sdemanializzazione del bene.
2. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
- a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata;
 - c) trattativa privata diretta.

Art.7
ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del bene è superiore a nette L.300.000.000.

Alla gara viene data pubblicità mediante affissione dell'avviso di gara integrale all'albo pretorio del Comune, sui siti Internet, nonché, per estratto, su almeno due quotidiani di cui uno a diffusione nazionale.

La gara viene effettuata con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.

Ai concorrenti verrà richiesto di formulare un aumento percentuale sul prezzo a base d'asta.

5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale, entro il termine fissato dall'avviso d'asta, in ogni caso mai inferiore a giorni 30 decorrenti dalla data di pubblicazione del bando.
6. 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% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o assicurativa.
7. La commissione di gara è composta dal Responsabile del Settore interessato, che la presiede, e da altri due funzionari con l'assistenza di un dipendente che funge da segretario.
8. L'aggiudicazione verrà effettuata a favore dell'offerta più vantaggiosa per il Comune; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
9. Nel caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, potrà procedersi con ulteriori esperimenti e con successive riduzioni del prezzo, entro il limite massimo del 20% del prezzo originario posto a base d'asta, o ricorrere a trattativa privata diretta.
10. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in contanti alla stipula del rogito. Gli oneri notarili sono a carico dell'acquirente.
11. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale: il Presidente della commissione, preso atto delle risultanze della gara, adotterà apposita determina di alienazione dei beni e dispone che la cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
12. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, altrimenti avrà carattere di versamento in acconto.

Art.8
TRATTATIVA PRIVATA

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, quando il valore di stima del bene non superi i 300 milioni di lire, in analogia a quanto previsto dall'art.14, comma 12 della L.27.12.97 n.449 e la commerciabilità dello stesso è, per l'ubicazione, la consistenza e il limitato valore, circoscritta ad una cerchia ristretta di interessati.

Alla gara viene data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso di gara integrale all'albo pretorio del Comune, nonché dei Comuni limitrofi, per estratto sul foglio annunci legali della Provincia e mediante altre forme idonee di pubblicazione individuate di volta in volta dal Responsabile del Servizio (siti internet, quotidiani a diffusione locale, Tv locali, affissione di manifesti).

Esclusivamente per beni il cui valore stimato non superi L.50.000.000 la pubblicazione verrà effettuata unicamente all'albo pretorio del Comune .

Per quanto non espressamente regolamentato in questo articolo si applicano alla trattativa privata le norme stabilite nei precedenti articoli.

Art.9
TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto nei casi eccezionali, ai sensi dell'art.41, 6° comma del R.D. 23 maggio 1924, n.827, qualora la condizione giuridica 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. In tale ipotesi, al fine di individuare tutti i potenziali interessati all'acquisto, il Responsabile del Servizio dà notizia dell'intenzione del Comune di alienare il bene mediante affissione di apposito avviso all'Albo Pretorio del Comune, richiedendo entro il termine minimo di 15 giorni le eventuali segnalazioni di interesse.

2. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa nel caso in cui sia stata effettuata una gara e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide previa ulteriore gara esplorativa fra gli stessi. In tali ipotesi il prezzo non potrà mai essere inferiore a quello posto a base d'asta nell'ultimo esperimento effettuato. E' altresì ammessa in caso di permuta finalizzata all'acquisizione di beni immobili da destinare ad usi istituzionali.

La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche o relative agli atti conseguenti, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto alla stipula del rogito, fatte salve eventuali dilazioni di pagamento da concedersi ad Enti pubblici, in presenza di ragioni di pubblico interesse esplicitamente manifestate.

Art.10
PERMUTE

L'amministrazione comunale con il presente Regolamento è autorizzata a permutare i beni immobili quando concorrano speciali circostanze di convenienza o d'utilità generale, che dovranno risultare debitamente dimostrate nella deliberazione a contrattare. Si applicano alle permutate suddette le disposizioni previste nel presente regolamento per l'alienazione degli immobili.