



Regolamento per l'alienazione dei beni immobili

Consiglio comunale del 28.10.2004 delibera n. 78

INDICE

- Art. 1. CAMPO DI APPLICAZIONE
- Art. 2 BENI DA ALIENARE
- Art. 3 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA
- Art. 4 BENI VINCOLATI
- Art. 5 BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE
- Art. 6 BENI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO,
CULTURALI E DEL PAESAGGIO
- Art. 7 PROCEDURA DI VENDITA
- Art. 8 ASTA PUBBLICA
- Art. 9 LICITAZIONE PRIVATA
- Art. 10 TRATTATIVA PRIVATA
- Art. 11 PERMUTA DEI BENI
- Art. 12 ENTRATA IN VIGORE

Art. 1

CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, la alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di San Cesario sul Panaro in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
3. Sono fatte salve le norme di leggi speciali per l'alienazione delle aree ricomprese nei Piani per l'Edilizia Economico Popolare (P.E.E.P.) e tutte quelle che richiedono, in capo agli assegnatari e/o acquirenti, il possesso di particolari requisiti di legge.

Art. 2

BENI DA ALIENARE

1. I beni da alienare nel corso dell'anno sono indicati di massima, nella relazione al bilancio preventivo annuale ed in quello pluriennale ed in altri eventuali documenti programmatici, sulla base di previsioni espresse dagli organi comunali. Nel corso dell'esercizio, nel caso si verifichi l'opportunità di effettuare nuove operazioni immobiliari, i suddetti strumenti finanziari e programmatici verranno modificati integrandoli relativamente all'investimento di nuova previsione.

Art. 3

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

1. Il valore di vendita del bene da alienare è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico Comunale, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni aventi caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative correlate alla natura del bene da valutare.
2. Qualora per i beni da alienare non vi sia utile riferimento in beni aventi caratteristiche analoghe e per i beni di particolare consistenza, la Giunta Comunale potrà autorizzare, su proposta del Responsabile di settore/servizio, con apposita delibera motivata, che la perizia estimativa venga resa da Enti, società, tecnici o studi specializzati.
3. La perizia estimativa deve espressamente contenere:
 - a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione dell'immobile;
 - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

4. Al prezzo va aggiunto l'importo dell'aliquota IVA e di eventuali altri oneri fiscali, se dovuti.

Art. 4

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. 5

BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. In caso di alienazione di bene gravato da diritto di prelazione, detta circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.

Art. 6

BENI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO, CULTURALI E DEL PAESAGGIO

1. Alle alienazioni di beni soggetti a vincoli di tutela storico-artistica, di beni culturali e del paesaggio, si applicano le disposizioni del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42.

Art. 7

PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) licitazione privata;
- c) trattativa privata;

in connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

2. L'avvio della procedura di alienazione è preceduto dalla deliberazione del C.C. che manifesti in modo esplicito la volontà di alienare il bene.

Tale volontà può manifestarsi anche con atto fondamentale di programmazione finanziaria o territoriale di altra natura, dal quale si desuma l'individuazione del bene da alienare ed il relativo valore di massima.

3. Il valore indicato al comma 2, viene definitivamente determinato con la perizia estimativa di cui all'art. 3, che deve essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale.

4. L'avvio della procedura di alienazione, dopo la deliberazione approvativa della perizia estimativa indicata al comma 3, avviene, mediante l'approvazione del relativo bando di gara da parte del Responsabile del Servizio/Settore competente.

Art. 8

ASTA PUBBLICA

1. In via generale il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.
2. All'avvio del procedimento di alienazione, così come stabilito dall'art. 7, comma 2 viene data la massima pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.
3. Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'albo pretorio comunale per un periodo di quindici giorni decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il bando d'asta.
4. Quando il prezzo a base d'asta non raggiunge i 500.000,00 **Euro**, la pubblicazione dell'avviso viene effettuata all'albo pretorio del Comune almeno **sedici** giorni prima del giorno fissato per l'incanto.
5. Quando il prezzo a base d'asta raggiunge **la somma di 1.000.000,00 di Euro**, l'avviso di gara deve essere anche pubblicato, per estratto su almeno due quotidiani aventi particolare diffusione nella Regione. La pubblicazione deve avvenire almeno **sedici** giorni prima della gara.
6. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.
Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre e in lettere, redatte su carta **legale o resa legale con apposito bollo da € 11,00** e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito, che, comunque, non potrà essere inferiore a **sedici** giorni né superiore a quaranta giorni dalla data dell'avviso di gara.
7. Le offerte di cui al comma 6 devono essere presentate direttamente all'ufficio protocollo del Comune o spedite mediante raccomandata, la cui data di spedizione varrà ai fini dell'osservanza del termine di presentazione.
8. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta, secondo il metodo delle offerte segrete con prezzo base; in caso di parità si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, ovvero mediante sorteggio fra le migliori offerte alla pari, secondo le norme che disciplinano la contabilità generale dello Stato. L'aggiudicazione ha luogo anche in presenza di una sola offerta, purchè questa non sia inferiore al prezzo base.
9. In caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, il Responsabile del Servizio/Settore competente potrà procedere alla vendita mediante il ricorso alla trattativa privata, con la procedura prevista dal successivo art. 10, fissando il prezzo secondo le quotazioni correnti di mercato, oppure ordinare un secondo esperimento con una riduzione non inferiore al 5% e non superiore al 20% dell'importo a base d'asta.
10. Il verbale d'asta sarà approvato mediante determinazione del Responsabile del Servizio/Settore competente.

11. Le spese del contratto sono interamente a carico della parte acquirente.
12. Le cauzioni provvisorie, costituite da tutti i partecipanti all'asta, sono svincolate non oltre dieci giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita.
13. La mancata stipulazione del contratto nel termine fissato dall'ufficio competente, comporta da parte dell'aggiudicatario la perdita della cauzione provvisoria, oltre al rimborso di tutte le spese d'incanto sostenute dal Comune.

Art. 9

LICITAZIONE PRIVATA

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della licitazione privata quando l'appetibilità del bene è per la sua natura, la sua utilizzazione potenziale ed il suo valore venale, riconducibile ad un mercato ristretto di ambito comunale e non superi l'importo di 200.000,00 Euro, salvo i casi in cui l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno utilizzare il metodo dell'asta pubblica per la particolare specificità del bene, ad esempio per i beni di interesse storico-artistico, culturali e del paesaggio.
2. Su invito dell'Amministrazione Comunale, gli interessati possono presentare le loro offerte entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 15 giorni dallo stesso.
La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con lettera raccomandata, o presentata direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
3. In caso risultasse infruttuoso il primo esperimento di gara, il Responsabile del Servizio/Settore competente potrà procedere alla vendita mediante il ricorso alla trattativa privata, con la procedura prevista dal successivo art. 10, fissando il prezzo secondo le quotazioni correnti di mercato, oppure ordinare un secondo esperimento con una riduzione non inferiore al 5% e non superiore al 20% dell'importo a base di gara.
4. Il verbale di gara sarà approvato mediante determinazione del Responsabile del Servizio/Settore competente.
5. Per la pubblicità dell'avviso di licitazione, per il metodo di gara, per le restanti modalità di presentazione delle offerte e per le modalità di aggiudicazione, per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto, si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo 8, in quanto applicabili.

Art. 10

TRATTATIVA PRIVATA

1. Oltre alla fattispecie di esperimento infruttuoso di asta pubblica o di licitazione privata, precedentemente disciplinate, si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa

consistenza ed il modesto valore, che non deve superare *l'importo di 50.000,00 Euro*, ristretta ad un solo soggetto o ad una cerchia di interessati, eventualmente anche dietro espressa richiesta.

2. In caso di più soggetti interessati e di offerte parimenti apprezzabili, sono richiamate le norme di cui all'articolo 9 relativamente alla partecipazione ed allo svolgimento della trattativa.

3. E' consentita la trattativa diretta nei confronti di Enti pubblici quando l'acquisto del bene è rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità e purchè il prezzo offerto risulti congruo sulla base della perizia di stima di cui all'art. 3.

Art. 11

PERMUTA DEI BENI IMMOBILI

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare di cui all'art. 7, comma 2, è altresì consentito permutare a trattativa privata con soggetti pubblici e privati i rispettivi beni immobili di proprietà sulla base della perizia di stima di cui all'art. 3.

Art. 12

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento, in seguito all'esecutività ed alla pubblicazione di legge della deliberazione di relativa approvazione, viene ripubblicato all'Albo Pretorio per ulteriori quindici giorni interi e consecutivi ed entra in vigore il primo giorno del mese successivo alla compiuta ripubblicazione.

