

REGOLAMENTO SPECIALE PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI
(Art. 12, 2° comma, L. 127/97)

Art.1

OGGETTO

Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n° 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme in cui alla L. 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n° 494.

Art.2

BENI DA ALIENARE

I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quel pluriennale sulla base di una indicazione di massima.

Art.3

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

1) Il valore di vendita dell'immobile è determinato ,una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa asseverata e redatta da tecnici incaricati di provata competenza e di fiducia del Comune o dai tecnici comunali (per valutazioni che non superano i 100 milioni) 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: . i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell' immobile; . il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all' acquisto configurato in relazione al territorio, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

Art.4

BENI VINCOLATI

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

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.6

PROCEDURA DI VENDITA

Alla vendita degli immobili si procede mediante:

- . asta pubblica;
- . trattativa privata;

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

Art.7

ASTA PUBBLICA

- 1) È adottato il sistema dell' asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, riconducibile ad un mercato vasto.
- 2) Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei ,di volta in volta individuati nella determinazione di vendita che tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
- 3) I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa ,le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione provinciale ,pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale e nel bollettino della Regione.
- 4) La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata,nel termine dell' avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 20 giorni nè superiore ai 90 giorni dalla data dell' avviso stesso.
- 5) 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 a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigentidisposizioni.
- 6) Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.
- 7) L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta da apposita commissione composta dai responsabili dei servizio tecnico, contratti e segreteria o dai funzionari da loro designati. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
- 8)Le operazioni della commissione sono oggetto di specifici verbali ,copia dei quali è rimessa al Sindaco, dal Segretario Comunale.
- 9) La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari:tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti.
- 10) 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.
- 11) Il contratto è stipulato nel termine di 90 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell' intero corrispettivo dovuto.

Art. 8

TRATTATIVA PRIVATA

- 1) È possibile addivenire all'alienazione diretta a trattativa privata in almeno uno dei casi sotto descritti:
 - . qualora due successivi esperimenti di asta pubbliche siano andati deserti;
 - . alienazione di immobili di modico valore (sino a Lire 300000.000); . appezzamenti di terreno posizionati in modo tale da non rivestire alcun interesse per altri possibili acquirenti (fondi interclusi, reliquati di terreno di ridotta estensione);
 - . casi specifici e particolari nei quali \ Amministrazione Comunale non può palesemente ricevere offerte più vantaggiose da parte di altri acquirenti (transazioni, alienazione a ditte che si impegnano a intraprendere sul fondo attività produttive di particolare rilievo, alienazione ad acquirenti che si impegnano a comperare più lotti entro termini particolarmente brevi).
- 2) La trattativa privata di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tale fine si procede alla pubblicazione mediante:
 - affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più piccole;
 - affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque nell'abitato o negli abitati più vicini.

3) Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la Commissione di esame e la stipula del contratto sono richiamate le norme di cui all'articolo precedente.