

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma. 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, le modalità per l'alienazione dei beni immobili comunali, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
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.

ART. 2 PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Il Consiglio Comunale stabilisce ed autorizza caso per caso l'alienazione dei beni immobili comunali sulla base di una apposita perizia asseverata del bene da mettere in vendita eseguita da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o da un Tecnico Libero Professionista incaricato con provvedimento del Responsabile del Servizio.
2. Ad avvenuta deliberazione Consiliare, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha il compito di individuare le modalità di scelta del contraente e di esperire le procedure di alienazione previste dal presente regolamento.

ART. 3 AVVIO DELLE PROCEDURE

1. La deliberazione consiliare con cui viene deciso di alienare beni immobili deve indicare specificatamente i beni da alienare, eventualmente ripartiti in lotti, il valore stimato dei beni stessi, o dei singoli lotti, risultante dalla perizia.
2. La perizia di stima deve contenere:
 - a) i dati identificativi del bene;
 - b) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - c) la destinazione dell'immobile;
 - d) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - e) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

3. L'atto del Responsabile dell'Ufficio Tecnico contiene oltre all'indicazione della modalità di scelta del contraente:
 - a) il valore dell'immobile;
 - b) le forme di pubblicità;
 - c) le spese da sostenere nel procedimento di vendita, comprese quelle di pubblicità;
 - d) i tempi di esecuzione della procedura;
 - e) il nominativo del responsabile del procedimento.

4. Con il medesimo atto viene altresì approvato il singolo bando di gara che deve avere il seguente contenuto:
 - a) il bene da alienare con i dati catastali
 - b) il prezzo a base d'asta
 - c) le modalità e i termini di pagamento del prezzo
 - d) le modalità delle offerte e il metodo di aggiudicazione
 - e) i vincoli e i contratti che gravano sul bene
 - f) la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare alla gara
 - g) il giorno, l'ora e il luogo in cui si terrà l'incanto e il termine entro cui devono pervenire le offerte, quando l'asta si tiene mediante offerta per schede segrete.

5. Il valore base di vendita degli immobili è dato dalla perizia di cui al comma 2, al netto di tutti gli oneri conseguenti.

ART. 4 MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. La vendita dei beni comunali avviene mediante asta pubblica, licitazione privata e trattativa privata secondo quanto previsto dai successivi articoli.

ART. 5 ASTA PUBBLICA

1. In via generale il patrimonio immobiliare del Comune limitatamente ai beni immobili viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.

2. All'avvio del procedimento di alienazione, così come stabilito dall'art. 3, comma 3, viene data la massima pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.

3. L'avviso d'asta è pubblicato all'Albo Pretorio Comunale per un periodo di 40 (quaranta) giorni consecutivi, nonché agli Albi Pretori dei Comuni della provincia di Treviso.

4. Qualora ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche su bollettini immobiliari e su riviste specializzate, nonché utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.

5. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito dallo stesso in busta chiusa.

6. Le offerte di cui al comma 5 devono essere presentate direttamente all'ufficio protocollo del Comune o spedite mediante raccomandata a mezzo del servizio postale, la cui data di spedizione varrà ai fini dell'osservanza del termine di presentazione.
7. Le cauzioni provvisorie costituite da tutti i partecipanti all'asta devono essere pari ad almeno il 10% del valore dell'immobile posto a base di gara, e sono svincolate entro quindici giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dall'aggiudicatario che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita.
8. Il contratto è stipulato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.
9. L'esito della gara viene pubblicizzato mediante affissione dell'avviso di aggiudicazione all'albo pretorio del Comune.
10. In caso di presentazione di offerte con lo stesso valore economico, si indirà tra gli offerenti una gara informale determinando la vendita a favore di colui che abbia fatto la maggior offerta in aumento.
11. Qualora un esperimento d'asta vada deserto, l'Amministrazione potrà indirne un altro per lo stesso prezzo base oppure con prezzo base ridotto purché la riduzione non ecceda il decimo del prezzo base della gara deserta. Se anche il successivo esperimento d'asta va deserto o risulta infruttuoso per mancanza di offerte valide, l'Amministrazione potrà riportare in sede consiliare l'argomento relativo alla vendita dell'immobile. Se il prezzo base d'asta è pari od inferiore ad € 100.000,00 il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può procedere ad applicare quanto previsto dall'art. 6 riguardante la licitazione privata.

ART. 6 LICITAZIONE PRIVATA

1. E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere all'esperimento di una licitazione privata qualora sia andata deserta l'Asta Pubblica, ovvero debba essere alienato un immobile il cui valore stimato non sia superiore ad € 100.000,00.
2. L'alienazione mediante licitazione privata viene pubblicizzata con l'affissione di apposito avviso all'Albo Pretorio Comunale, per un periodo non inferiore a 30 (trenta) giorni consecutivi.
3. Alla licitazione privata sono invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatto richiesta nei termini stabiliti con l'avviso di cui al comma precedente, nonché i soggetti ritenuti dall'Amministrazione potenzialmente interessati all'acquisto, avuto riguardo alle caratteristiche e all'ubicazione del bene da alienare.
4. Nel caso di due o più offerte con lo stesso valore economico, e sempre quando non vi siano ragioni speciali per cui l'Amministrazione Comunale ritenga conveniente trattare con una determinata persona, si indirà tra gli offerenti una gara informale determinando la vendita a favore di colui che abbia fatto la maggior offerta in aumento.
5. L'esito della gara viene pubblicizzato mediante affissione dell'avviso di aggiudicazione all'Albo Pretorio del Comune.

6. Relativamente alle operazioni di gara e di aggiudicazione si applicano le disposizioni contenute nell'art. 5, commi da 6 a 11, del presente Regolamento.

ART. 7 TRATTATIVA PRIVATA

1. Per gli immobili di importo non superiore ad € 10.000,00 si può procedere a trattativa privata sentiti tutti i proprietari dei terreni confinanti.
2. Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga conveniente, gli immobili per i quali sia avvenuta la diserzione dell'Asta Pubblica o della Licitazione Privata, possono essere venduti direttamente a privati, sempre che non siano variati il prezzo e le condizioni di vendita.
3. Le offerte che venissero presentate devono comunque essere accompagnate da quietanze comprovanti il deposito cauzionale pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.
4. Nel caso di due o più offerte con lo stesso valore economico, e sempre quando non vi siano ragioni speciali per cui l'Amministrazione Comunale ritenga conveniente trattare con una determinata persona, si indirà tra gli offerenti una gara informale determinando la vendita a favore di colui che abbia fatto la maggior offerta in aumento.
5. L'esito della gara viene pubblicizzato mediante affissione dell'avviso di aggiudicazione all'Albo Pretorio del Comune.

ART. 8 PROCEDURE INVENTARIALI

1. I beni immobili dalla data di sottoscrizione del contratto di alienazione vengono cancellati d'ufficio dall'inventario del patrimonio comunale.

ART. 9 ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore alla esecutività della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale viene approvato.
