

**Allegato “1”**



**COMUNE DI ORGIANO**

***REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI***

***IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE***

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

### **ART. 1 - AMBITO D'APPLICAZIONE**

1. Fatte salve speciali disposizioni di legge, i beni patrimoniali del Comune, di qualunque provenienza, disponibili per la vendita sono alienati in base alle norme del presente regolamento.

### **ART. 2 – PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI - VALUTAZIONE**

1. La deliberazione del Consiglio Comunale che decide l'alienazione di beni immobili deve indicare specificatamente i beni da alienare, eventualmente ripartiti in lotti, ed il valore stimato dei beni stessi o dei singoli lotti.
2. I beni da alienare vengono preventivamente valutati a cura dell'ufficio tecnico comunale, mediante perizia di stima. Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.
3. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche stimative più confacenti alla natura del bene da valutare.
4. 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'acquisizione.

### **ART. 3 - PUBBLICITA' DEI BANDI**

1. I beni sono di regola alienati per pubblici incanti sulla base del valore di stima. I bandi di gara sono pubblicati all'Albo pretorio e affissi in numero adeguato in varie zone del territorio comunale.
2. La deliberazione di cui al precedente articolo 2 può stabilire di chiedere l'affissione negli albi d'altri Comuni e d'altri enti ovvero di pubblicare l'avviso di gara su bollettini immobiliari o riviste specializzate nonché di utilizzare qualsiasi altro mezzo ritenuto idoneo allo scopo.

### **ART. 4 - CONTENUTO DEI BANDI DI GARA**

1. I bandi di gara devono indicare:
  - 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 d'aggiudicazione;
- e) i vincoli e i contratti che gravano il 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.

#### **ART. 5 - DISERZIONE DI GARA – EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE**

- 1) Nell'eventualità che la gara vada deserta, è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.
- 2) Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta, purché la riduzione non ecceda il 25% (venticinque per cento) del prezzo base della gara deserta.
- 3) In caso di diserzione l'Amministrazione può anche decidere, con adeguata motivazione, un diverso metodo di scelta del contraente.

#### **ART. 6 - DEROGHE AL PUBBLICO INCANTO**

1. L'Amministrazione Comunale può deliberare un metodo di scelta del contraente diverso dal pubblico incanto nei seguenti casi:

- a) quando la legge preveda un metodo diverso;
- b) quando lo scopo dell'alienazione non sia soltanto quello di ricavare il massimo prezzo, e il metodo prescelto appare il più idoneo a perseguire lo scopo nell'interesse pubblico;
- c) quando il soggetto che è nel possesso o nella detenzione dell'immobile da alienare sia interessato all'acquisto, e non intenda rilasciarlo bonariamente, mentre l'interesse dell'Amministrazione è di disporre del prezzo in tempi brevi; in tale ipotesi, nell'atto di compravendita devono essere poste clausole a garanzia della non alienabilità del bene venduto per un adeguato periodo da indicarsi nella deliberazione di cui all'articolo 2;
- d) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione, è interessato all'acquisto del bene;
- e) quando l'alienazione avviene a seguito d'accordo transattivo a definizione di vertenza giudiziaria e il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
- f) quando per la natura o l'ubicazione del bene vi sia un solo soggetto o solo alcuni soggetti cui l'acquisto può interessare;
- g) quando il valore del bene è inferiore a Euro 10.329,14.

2. In tali ipotesi, nell'atto di compravendita possono essere poste clausole a garanzia della non alienabilità del bene venduto per un adeguato periodo, da indicarsi nella deliberazione di cui all'art. 2.

#### **Art. 7 - VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA**

- 1) Oltre che nelle ipotesi individuate nel precedente articolo 6, l'Amministrazione, qualora lo ritenga conveniente, può procedere alla vendita a trattativa privata, previa gara ufficiosa ovvero diretta, degli immobili per i quali si sia verificata almeno una diserzione di incanto.
- 2) Qualora nel corso della trattativa diretta venga raggiunto l'accordo per la vendita ad un prezzo inferiore rispetto a quello a base d'asta, lo stesso è soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale.

#### **Art.8 – *NORME FINALI***

- 1) Il presente regolamento trova applicazione anche ai procedimenti in corso.