

COMUNE DI CENCENIGHE AGORDINO
Provincia di Belluno

REGOLAMENTO
COMUNALE
PER LA VENDITA
DI BENI IMMOBILI

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 6 DEL 23 APRILE 2010

Art. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'Art. 12, Comma 2, della Legge 15 maggio 1997, N. 127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2
COMPETENZE DEGLI ORGANI

Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previsti in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'Art. 42, Comma 2, lett. L) del D.Lgs. 18.08.2000, N. 267.

Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale, appartiene al responsabile del servizio competente, il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'Amministrazione della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione.

Art. 3
BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO

Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico ed artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia.

Art. 4
INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico e/o con perizia resa da estimatori incaricati e redatta 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.

La perizia estimativa deve contenere:

- una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione; la destinazione dell'immobile
- i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

- il valore da porre a base delle procedure di alienazione, al netto dell'IVA, se dovuta, al quale devono essere aggiunte anche tutte le altre spese sostenute dall'ente nel procedimento di vendita (stima, frazionamento, aggiornamento catastale, pubblicità).

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 ed il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 6

AVVIO DELLE PROCEDURE

La procedura di alienazione viene avviata con atto del responsabile del servizio con il quale si individua l'immobile da alienare, il relativo valore, le forme di pubblicità, i tempi di esecuzione delle procedure ed il nominativo del responsabile del procedimento: con il medesimo atto viene approvato il bando di gara.

Art. 7

PROCEDURE DI VENDITA

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

1. asta pubblica;
2. gara informale;
3. trattativa privata.

Secondo quanto previsti dai successivi articoli.

Art. 8

ASTA PUBBLICA

In via generale il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.

All'avvio del procedimento di alienazione viene data la massima disponibilità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.

Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per un periodo di almeno 15 giorni. Detto termine può essere ridotto in caso di comprovata e motivata urgenza.

L'incanto avverrà con il metodo delle offerte da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, di importo pari al 2% del valore posto a base di gara, e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

Le offerte, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno essere presentate o direttamente all'Ufficio Protocollo comunale o tramite servizio postale con raccomandata, che dovrà comunque pervenire nel termine fissata dall'avviso d'asta.

L'apertura delle offerte da parte dell'ufficio competente avviene nel modo stabilito dal bando di gara in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta, in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

Delle operazioni viene redatto apposito verbale.

Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un processo verbale d'asta deserta.

I depositi effettuati dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti.

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.

Il contratto è stipulato entro 60 giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.

Art. 9 GARA INFORMALE

Il sistema della gara informale può essere utilizzato unicamente quando l'appetibilità dell'immobile da vendere è, per la sua natura, la sua utilizzazione potenziale e il suo valore venale, riconducibile ad un mercato ristretto in ambito comunale.

In caso di gara informale viene data informazione del procedimento a tutti i potenziali interessati all'acquisto mediante procedure all'uopo ritenute più indicate, specificatamente stabilite dal bando di gara.

Le offerte dovranno essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita.

L'offerta, da fare in plico chiuso, da presentare o direttamente all'Ufficio Protocollo Comunale o a mezzo del servizio postale con raccomandata, dovrà contenere

anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari al 2% del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro di protocollo, è fatta dal responsabile dell'ufficio competente.

Per la restituzione della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

Art, 10 TRATTATIVA PRIVATA

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, ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.

La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:

1. affissione di manifesti, oltre che all'Albo Comunale, nell'intero territorio del Comune, ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestatamente limitato a soggetti residenti in zone più piccole;
2. affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

L'Amministrazione può procedere, altresì, alla vendita a trattativa privata, qualora lo ritenga conveniente, degli immobili per i quali si siano verificate una o più diserzioni di incanti.

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