

REGOLAMENTO SPECIALE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

ART. 1 LEGISLAZIONE

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 di questo Comune, in deroga alla norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783, successive modificazioni, nonchè al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454.

ART. 2 BENI DA ALIENARE

1) I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massima.

2) Qualora nel corso dell'anno si manifestasse l'esigenza di vendere beni non compresi nel suddetto elenco, si provvederà con idoneo atto di variazione.

ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

1) Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico 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.

2) La perizia estimativa deve espressamente specificare:

a) i criteri obiettivi, basati sulla consistenza del bene, il suo stato di manutenzione, l'ubicazione e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

3) Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte;

c) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.),

d) le spese di pubblicità dell'alienazione;

4) Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dall'I.V.A., se dovuta.

5) Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati, in un lasso di tempo sufficientemente congruo, non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al precedente terzo comma.

6) La Giunta Municipale, preso atto della perizia, autorizzerà il responsabile del procedimento alla procedura di vendita da espletare secondo il presente regolamento.

7) In caso di esito negativo delle procedure di vendita previste nei successivi articoli 7, 8, il responsabile del procedimento, con provvedimento motivato, potrà determinare il prezzo di alienazione a trattativa privata inferiore rispetto a quello a

base d'asta. In ogni caso la diminuzione non potra' eccedere il 15 %.

8) La stessa possibilita' di cui al comma precedente e' data quando si proceda alla vendita direttamente con il metodo di cui all'art. 9 del presente regolamento, ivi compreso il caso di affidamento ad agenzia immobiliare.

ART 4 BENI VINCOLATI

1) La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, e' preceduta dall'apertura della procedura per la liberatoria del vincolo. In ogni caso l'atto di vendita non puo' essere compiuto se non dopo l'eliminazione del vincolo stesso, salvo accordo diverso con l'acquirente.

ART. 5 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1) Quando il bene e' gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita o nella trattativa privata diretta.

2) L'atto che determina l'alienazione, dopo aver espletato l'asta pubblica o la gara informale, deve essere comunicato dal responsabile del procedimento, a mezzo raccomandata A.R. , al soggetto che ha il diritto di prelazione. Quest'ultimo potra' esercitare il suo diritto entro un congruo termine, in ogni caso non inferiore a 15 giorni, che dovra' essere indicato nella lettera di accompagnamento dell'atto di cui sopra.

3) L'esercizio della prelazione, effettuato tramite lettera raccomandata, deve essere accompagnato dal versamento nella tesoreria comunale di una caparra confirmatoria pari al 20% del prezzo previsto per l'alienazione.

Art. 6 PROCEDURE DI VENDITA

1) Le operazioni di vendita si aprono con l'atto di Giunta che approva la perizia di stima di cui al precedente art. 3 e con la successiva determina a contrattare di cui all'art 192 del T.U. di cui al D.P.R. 18 agosto 2000, n. 267.

2) Il suddetto atto dovra' indicare le ragioni per cui si intende alienare il bene e quelle che sono alla base della determinazione delle modalita' di scelta del contraente, la forma del contratto di alienazione e le sue clausole essenziali, la destinazione, anche generica, dei proventi.

3) La scelta del contraente, a seconda dell'appetibilita' e del valore del bene da alienare, con i criteri indicati negli articoli seguenti, avviene secondo le seguenti procedure ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle amministrazioni dello Stato:

- a) asta pubblica;
- b) gara informale;
- c) trattativa privata.

ART 7 ASTA PUBBLICA

1) Puo' essere adottato il sistema di asta pubblica per ogni alienazione ed inoltre quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto e', per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, che si presupponga quanto meno regionale.

- 2) E' sempre espletata l'asta pubblica per la vendita di beni aventi valore superiore ad euro 50.000=.
 - 3) La determina a contrattare con terra' il metodo di espletamento dell'asta, tra quelli indicati nell'art. 73 del R.D. 23/5/1924, N. 827.
 - 4) Alla gara e' data ampia pubblicita' mediante i canali ritenuti piu' idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
 - 5) I canali di pubblicita' utilizzabili possono essere, in via esemplificativa, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche, su giornali a diffusione regionale, provinciale e locale, pubblicazione all'albo pretorio, manifesti nelle pubbliche vie, sito internet del Comune.
 - 6) Per le aste pubbliche con importi a base d'asta inferiori ai 50.000= euro, la pubblicita' minima e' data dalla pubblicazione dell'avviso per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Filottrano con l'invio dell'avviso ai Comuni limitrofi per la pubblicazione ai rispettivi Albi Pretori e sul sito Internet.
 - 7) La presentazione delle offerte, in base al metodo d'asta prescelto, deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta che, comunque, non puo' essere inferiore ai 30 giorni nè superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso.
 - 8) Per partecipare alla gara dovra' 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 vigenti disposizioni.
 - 9) Per l'osservanza del termine di presentazione delle offerte vale la data e l'ora di arrivo apposte sul plico dall'ufficio Protocollo del Comune di Filottrano. I plichi debbono comunque pervenire alla Commissione di gara prima dell'ora fissata per l'inizio delle operazioni. Il rischio della mancata consegna dell'offerta rimane ad esclusivo carico dei concorrenti.
 - 10) L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed e' fatta da una apposita commissione composta dal Responsabile del servizio patrimonio, dal Responsabile della segreteria, con funzioni di verbalizzante, e dal Segretario comunale.
- In caso di assenza o impedimento dei citati funzionari e' possibile delega per singolo caso specifico ad apposito personale subordinato. L'aggiudicazione e' fatta all'offerta piu' alta; in caso di due o piu' offerte uguali si procede ad estrazione a sorte, salvo la facolta' di prevedere nel bando di gara la possibilita' di procedere, in tale evenienza, ad ulteriori offerte di rilancio.
- 11) Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, copia dei quali e' rimessa al Sindaco per opportuna conoscenza.

12) La cauzione e' sollecitamente svincolata dal presidente di gara per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti.

13) La cauzione prodotta dagli aggiudicatari e' svincolata dopo la firma del contratto; e' data facolta' all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.

14) Il contratto e' stipulato nel termine di massima di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto

ART. 8 GARA INFORMALE

1) Si puo' procedere alla vendita con il sistema della gara informale quando l'appetibilita' del bene e', per la sua natura, la sua utilizzazione potenziale e il suo valore venale, riconducibile ad un mercato ristretto di ambito locale o al massimo provinciale. In ogni caso si potra' procedere secondo la procedura in parola allorquando il valore dell'alienazione sia inferiore ad euro 50.000=.

2) Alla gara e' data pubblicita' mediante i canali ritenuti piu' idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita e, comunque, e' sufficiente la pubblicazione dell'avviso per 30 giorni all'Albo Pretorio Comune di Filottrano con l'invio dell'avviso ai Comuni limitrofi per la pubblicazione ai rispettivi Albi Pretori, e sul sito Internet e con manifesti da affiggere nel territorio comunale.

3) Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potra' eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione nei quotidiani.

4) La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata, dovra' contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un ventesimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

5) L'apertura delle offerte pervenute nei termini, secondo quanto definito a tal fine al comma 9 del precedente articolo, e' fatta da un'apposita commissione composta secondo il contenuto del 10^ comma dell'articolo precedente o da funzionari specificatamente da essi delegati.

6) Copia del verbale e' rimessa dal Sindaco, per opportuna conoscenza.

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

ART. 9 TRATTATIVA PRIVATA

1) Si puo' procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta quando l'appetibilita' del bene e', per la sua ubicazione, scarsa consistenza ed il modesto valore, ristretta ad una cerchia di interessati individuabili fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.

In ogni caso si potra' procedere secondo la procedura in parola allorquando il valore dell'alienazione sia inferiore ad Euro 25.000=.

2) La trattativa di cui al comma precedente e' condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento.

A tal fine si procede alla pubblicita' mediante:

a) affissione di manifesti nel territorio del Comune;

b) affissione di cartelli da porre in opera sul bene posto in vendita

(o accanto) e, comunque, nell'abitato o negli abitati piu' vicini;

c) pubblicazione dell'avviso per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Filottrano e sul sito Internet.

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

4) In caso di esito negativo della predetta procedura, si potra' affidare la vendita ad idonea agenzia immobiliare, scelta tra quelle esercitanti nel territorio comunale

5) E' ammessa altresì la trattativa privata, anche direttamente con il metodo di cui al precedente 4^o comma, in caso di mancata vendita a seguito della procedura d'asta o di gara informale di cui agli articoli 7 ed 8 del presente regolamento

ART. 10 AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO

1) Terminate le operazioni istruttorie inerenti la vendita (Asta pubblica, gara informale o trattativa diretta) il Responsabile del procedimento emanera' il provvedimento definitivo di alienazione, che sara' considerato atto amministrativo idoneo alla stipula del contratto di vendita e lo trasmettera' alla Segreteria per la predisposizione del conseguente contratto.

ART. 11 NORME FINALI

1) Per quanto non contenuto nel presente Regolamento si rimanda al Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti approvato con deliberazione consiliare 16.06.1991, n. 33 e successivamente modifiche ed integrazioni.

2) Le norme del presente Regolamento hanno prevalenza su quanto, eventualmente contrastante, sia contenuto negli altri Regolamenti comunali.