



COMUNE DI LAMON
(Provincia di Belluno)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

(Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 30 del 10 luglio 1999, pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 14 luglio 1999 e divenuta esecutiva il 17 agosto 1999 ai sensi dell'art. 47 comma 2 della legge n. 142/90.)

Il presente elaborato, avendo natura informativa, non costituisce testo ufficiale del regolamento. Per detto testo si rinvia alle sopra citate deliberazioni.

Art. 1 Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 -comma 2- della legge 15 maggio 1997, n. 127, e successive modifiche ed integrazioni, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile ed assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2 Beni immobili di interesse storico ed artistico

1. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico ed artistico di proprietà del Comune, si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 32 della legge 23 dicembre 1998, n. 448.

Art. 3 – Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili che non siano espressamente previste in atti fondamentali del Consiglio Comunale appartengono alla competenza del Consiglio medesimo ai sensi dell'art. 32, comma 2 lett. m) della legge 8 giugno 1990, n. 142, e successive modifiche ed integrazioni. Qualora l'alienazione immobiliare sia già prevista in atto fondamentale del Consiglio la competenza appartiene alla Giunta comunale
2. La responsabilità del procedimento conseguente alla deliberazione del Consiglio o della Giunta spetta al responsabile dell'ufficio competente.

Art. 4 – Perizia e stima dei beni

1. I beni immobili da alienare devono essere oggetto di perizia dell'ufficio tecnico comunale o di tecnico esterno incaricato dal Comune. La perizia deve contenere:
 - a) l'individuazione dell'immobile ed una esauriente descrizione dello stesso, anche in relazione agli aspetti urbanistici;
 - b) il grado di appetibilità dell'immobile ed il potenziale mercato interessato all'acquisizione in relazione agli ambiti territoriali locale, comunale o di livello superiore, anche ai fini della scelta della procedura di alienazione e delle forme di pubblicità;
 - c) il prezzo di stima, con i relativi criteri obiettivi e motivazioni tecniche di valutazione; il prezzo deve essere comunque determinato con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni aventi caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. Al prezzo di stima come determinato ai sensi del comma 1 lett. c) del presente articolo sono aggiunte le spese tecniche sostenute o da sostenere per la vendita con particolare riferimento a quelle relative alla stima, al frazionamento ed aggiornamenti catastali. Il totale costituisce il prezzo a base di gara.

Art. 5 – Condizioni generali di vendita

1. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
 - a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, con i medesimi oneri, servitù e nello stato in cui l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;
 - b) l'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi del Comune sono subordinati al perfezionamento del contratto;
 - c) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi del Comune rispetto all'immobile;

- d) sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
- e) tutte le spese d'asta e contrattuali sono a carico dell'aggiudicatario.

Art. 6 – Modalità di vendita

1. La vendita degli immobili si effettua, sulla base del valore di stima e previa le pubblicazioni previste dal presente regolamento, mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata.

Art. 7 – Asta pubblica

1. Si procede alla vendita mediante asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene immobile, per sua natura, utilizzazione e valore venale, è riconducibile ad un vasto mercato, sia in ambito comunale che in ambito territoriale superiore. Si procede in ogni caso mediante asta pubblica quando l'immobile da vendere abbia un valore superiore a L. 100.000.000.
2. L'asta pubblica è resa nota mediante pubblici avvisi, nei quali sono indicati:
 - a) l'individuazione e la descrizione dell'immobile da vendere;
 - b) il prezzo stimato ed i termini di pagamento;
 - c) il termine di presentazione delle offerte;
 - d) la data, l'ora, il luogo e l'ufficio in cui avrà luogo la gara;
 - e) le modalità della gara;
 - f) l'ammontare e la natura della cauzione necessaria per essere ammessi a concorrere all'asta;
 - g) l'ufficio presso il quale sono visibili i documenti relativi alla gara;
 - h) l'avvertenza che si farà luogo all'aggiudicazione anche nel caso in cui pervenga una sola offerta valida che sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
 - i) ogni altra informazione ritenuta utile ai fini dell'espletamento della gara.

Art. 8 – Pubblicità degli avvisi di gara

1. Alla gara mediante asta pubblica è data pubblicità mediante:
 - a) pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune;
 - b) affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune;
 - c) pubblicazione all'Albo Pretorio dei Comuni limitrofi;
 - d) pubblicazione sul Foglio degli annunci legali della Provincia, qualora il prezzo a base di gara sia superiore a L. 100.000.000;
 - e) pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale delle Regione, qualora il prezzo a base di gara sia superiore a L. 250.000.000.
2. Le pubblicazioni di cui alle lettere a), b), d) ed e) deve avvenire almeno 15 giorni prima del giorno fissato per la presentazione delle offerte.
3. L'asta pubblica può inoltre essere resa nota attraverso gli strumenti di pubblicità di volta in volta individuati nella deliberazione di vendita tenuto conto dell'effettiva idoneità a raggiungere i potenziali acquirenti. Gli strumenti di pubblicità utilizzabili sono in via esemplificativa di seguito elencati: giornali a diffusione nazionale, regionale o provinciale a seconda del mercato interessato; Gazzetta Ufficiale della Repubblica e quella della Comunità Europea; Internet.

Art. 9 – Commissione di gara

1. Alle operazioni di gara provvede apposita Commissione composta dal responsabile dell'ufficio interessato in qualità di Presidente, e da due dipendenti in qualità di componenti.
2. Assiste, in qualità di Segretario e con l'obbligo di redigere il verbale della gara, un dipendente addetto all'ufficio di segreteria.

Art. 10 – Cauzione

1. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta di cui all'art. 11 del presente regolamento la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari ad un decimo del valore posto a base di gara.
2. La cauzione di cui al precedente punto 1 deve prestarsi in una delle seguenti forme: numerario; assegno circolare intestato al Comune; titoli di Stato o garantiti dallo Stato; fidejussione bancaria od assicurativa.

Art. 11 - Modalità della gara

1. L'asta, si tiene con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, secondo le modalità indicate nel presente articolo.
2. Le offerte, unitamente alla prova dell'avvenuta costituzione della cauzione di cui all'art. 10 del presente regolamento, devono essere inviate al Comune, ad esclusivo rischio del concorrente, per mezzo del servizio postale raccomandato o attraverso eventuali altri idonei mezzi individuati nell'avviso d'asta. Tali offerte, per essere valide, devono pervenire in plico sigillato, entro il giorno precedente a quello fissato per la gara, e nell'ora stabilita nell'avviso. Il termine di presentazione delle offerte non può essere inferiore a quindici giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio.
3. Ricevute tutte le offerte, il Presidente della gara, in seduta pubblica, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i plichi e legge o fa leggere ad alta voce le offerte.
4. L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa a condizione che sia migliore o almeno pari al prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
5. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
6. Quando due o più concorrenti, presenti alla gara, facciano la stessa offerta si procede nella medesima adunanza ad una gara fra essi soli per mezzo di schede segrete. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.
7. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o, se presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.
8. Chiusa la gara, il Presidente dispone immediatamente lo svincolo delle cauzioni presentate ai sensi dell'art. 10 del presente regolamento nei confronti dei concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari. Per l'aggiudicatario la cauzione sarà svincolata a seguito della sottoscrizione del contratto.
9. Nel caso che non sia pervenuta alcuna offerta valida, il Presidente dichiara la diserzione della gara.
10. Del procedimento di gara, a cura del Segretario della Commissione e sotto la sorveglianza del Presidente, è redatto apposito verbale in cui vanno descritte le operazioni fatte. Detto verbale deve essere sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e dall'aggiudicatario se presente.

Art. 12 – Ulteriori esperimenti di gara

1. Nel caso in cui risulti infruttuoso il primo esperimento di gara, e l'amministrazione ritenga, su relazione dell'ufficio tecnico, che la diserzione non sia stata causata da elevatezza del prezzo, ma da altre cause, può procedere ad un secondo esperimento con le stesse condizioni e modalità di svolgimento del primo.
2. In caso contrario si può procedere ad ulteriori esperimenti d'asta, con successive riduzioni, ciascuna delle quali non può eccedere il decimo del valore di stima.

Art. 13 – Adempimenti successivi alla aggiudicazione

1. Il verbale di aggiudicazione è approvato con determinazione del responsabile dell'ufficio competente
2. L'approvazione del verbale di gara deve essere tempestivamente comunicata all'aggiudicatario. In detta comunicazione deve essere indicato il termine, non superiore a trenta giorni, entro il quale l'aggiudicatario è tenuto a versare l'intero prezzo di aggiudicazione e a costituire il deposito per le spese contrattuali quantificato dall'ufficio di segreteria.
3. La cauzione prestata dall'aggiudicatario in numerario o assegno circolare, sarà considerata, come pagamento in acconto del prezzo di aggiudicazione.
4. Il contratto dovrà essere stipulato non appena versato l'intero prezzo di aggiudicazione.

Art. 14 – Trattativa privata

1. Si procede alla vendita mediante trattativa privata, se ritenuto conveniente per l'amministrazione, nei seguenti casi:
 - a) per gli immobili per i quali si siano verificati una o più diserzioni di esperimenti di asta pubblica;
 - b) qualora l'appetibilità dell'immobile è, per la sua ubicazione, o la scarsa consistenza, ovvero il modesto valore, limitata ad un ristretto numero di interessati;
2. La trattativa privata di cui al precedente comma 1 è condotta in modo che i potenziali interessati siano messi in condizione di conoscere la volontà del Comune di procedere alla vendita. A tal fine si procede a rendere nota la vendita mediante:
 - a) pubblicazione di avviso all'albo pretorio;
 - b) affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune, ovvero in ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti ben individuabili.
3. Per quanto riguarda le modalità di espletamento della trattativa si applicano in quanto compatibili le norme relative all'asta pubblica. In ogni caso per la trattativa privata la cauzione non sarà richiesta quando sia inferiore a L. 500.000.

Art. 15 – Casi non previsti dal presente regolamento

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione la normativa statale e regionale vigente in materia.

Art. 16 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entrerà in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del regolamento medesimo.