



Comune di Azzanello
Provincia di Cremona

*Regolamento
per l'alienazione del
patrimonio comunale
immobiliare*

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 20.09.2006.

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Art. 2 – Beni da alienare

Art. 3 – Individuazione del prezzo

Art. 4 – Beni vincolati o soggetti a prelazione

Art. 5 – Procedure di vendita

TITOLO II – ASTA PUBBLICA

Art. 6 – Forme di pubblicità

Art. 7 – Bando e modalità d'asta

TITOLO III – TRATTATIVA PRIVATA

Art. 8 – Trattativa privata

Art. 9 – Permuta

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 10 – Disposizioni finali

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

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 del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella Legge 24 dicembre 1908 n. 783 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

Beni da alienare

L'alienazione dei beni immobili patrimoniali disponibili viene di regola programmata nell'ambito del Bilancio annuale di previsione, in base ad un preventivo di massima, con l'indicazione della destinazione delle relative entrate.

Art. 3

Individuazione del prezzo

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato una volta approvato il Bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa 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, approvata dalla Giunta Comunale, deve espressamente valutare:
 - gli 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 configurato in relazione al territorio nazionale, regionale o locale in particolare al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).

Art. 4

Beni vincolati o soggetti a prelazione

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere modificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 5

Procedure di vendita

Se non è già stabilito dal Consiglio Comunale nella delibera di autorizzazione alla vendita, il Responsabile del servizio individua una delle seguenti procedure di vendita:

- la trattativa privata, ai sensi del successivo art. 8;
- l'asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, nei casi in cui non sia ammessa la trattativa privata.

TITOLO II – ASTA PUBBLICA

Art. 6

Forme di pubblicità

Per i beni di valore compreso fra €. 50.001,00 ed €. 100.000,00 il bando di gara è pubblicato all'Albo Pretorio e nei principali luoghi pubblici del territorio comunale.

Per i beni di valore superiore a €. 100.000,00 oltre a quanto previsto dal comma precedente, il bando è pubblicato per estratto almeno su un quotidiano e, se esistente, sul sito internet del Comune.

Art. 7

Bando e modalità d'asta

Per quanto non previsto dal presente Regolamento, il Responsabile del servizio stabilisce:

- la situazione e provenienza dei beni da vendere;
- il valore a base di gara, che potrà tener conto delle spese tecniche, ad esempio per il frazionamento e l'aggiornamento catastale e delle eventuali spese di pubblicità;
- i termini di pagamento;
- i diritti e i pesi che gravano sul bene;
- i tempi della procedura.

L'asta è indetta dal Responsabile del servizio tecnico ed è regolamentata da un bando che deve contenere, oltre a quanto sopra, almeno le seguenti indicazioni:

- i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- il valore a base di gara e i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi che gravano sul bene;
- il responsabile del procedimento;
- l'ufficio nel quale sono accessibili gli atti di gara;
- il metodo di gara;
- la sussistenza della capacità di contrattare con la Pubblica amministrazione;
- l'indicazione che si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purché sia almeno pari all'importo a base d'asta;
- la modalità di presentazione della cauzione provvisoria pari almeno ad cinque per cento dell'importo a base d'asta, da computare in acconto sul prezzo d'aggiudicazione;
- la modalità di presentazione delle offerte;
- il termine di ricezione delle offerte, che non può essere inferiore a venti giorni dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio o, se posteriore, sul quotidiano;
- data e luogo della gara.

La valutazione delle offerte è effettuata in seduta pubblica da una commissione costituita da tre membri, uno dei quali svolge anche le funzioni di segretario verbalizzante, presieduta e nominata dal Responsabile del Servizio Patrimonio.

L'aggiudicazione avviene a favore di chi ha indicato il massimo rialzo rispetto all'importo a base d'asta. In caso di parità si procede seduta stante ad estrazione a sorte.

Il contratto è stipulato entro 90 giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.

TITOLO III – TRATTATIVA PRIVATA

Art. 8

Trattativa privata

La trattativa privata consiste nella negoziazione diretta con l'acquirente e può essere preceduta da una gara informale, per la quale viene stabilito un termine per la ricezione delle offerte non inferiore a venti giorni e senza la necessità di presentare la cauzione provvisoria.

La trattativa privata è ammessa quando ricorre uno dei seguenti casi:

- a) l'asta pubblica sia andata deserta o non siano pervenute offerte valide;
- b) l'acquirente sia una pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.Lgs. 30.03.2001 n. 165;
- c) l'acquirente sia un'organizzazione non lucrativa di utilità sociale (O.N.L.U.S.) o un'organizzazione di volontariato iscritta nei registri regionali o provinciali;
- d) l'acquirente partecipi alla formazione e realizzazione di piani urbanistici attuativi nei quali rientri il bene da alienare;
- e) l'acquirente sia l'inquilino dell'alloggio da alienare, di edilizia residenziale pubblica costruito con fondi interamente a carico del bilancio del Comune di Azzanello. Nel caso di alloggio costruito anche con contributi regionali è richiesto l'assenso della Regione Lombardia;
- f) l'acquirente intenda utilizzare, per almeno venti anni, l'intero immobile esclusivamente per lo svolgimento di servizi pubblici in regime di convenzione con il Comune di Azzanello;
- g) il valore del bene non superi €. 50.000,00 al netto degli oneri fiscali, delle spese tecniche e di pubblicità;
- h) quando per eccezionali o speciali circostanze non si possa utilmente indire l'asta pubblica.

Il contratto è stipulato entro 90 giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.

Art. 9

Permuta

E' ammessa la permuta di beni con quelli di altri soggetti con eventuale conguaglio monetario positivo o negativo, purché ne derivi un vantaggio funzionale per il Comune di Azzanello.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte, basata su una perizia estimativa dei beni da permutare resa o ritenuta congrua dal responsabile del servizio patrimonio o da periti esterni di fiducia.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 10

Disposizioni finali

E' abrogato il Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale immobiliare approvato con delibera consiliare n. 4 del 04.02.2002.

Dopo l'esecutività della delibera di adozione, il presente Regolamento sarà pubblicato per quindici giorni all'Albo Pretorio.

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno in cui diviene esecutiva la delibera di adozione.