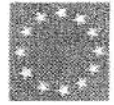




COMUNE DI TORRE BERETTI E CASTELLARO

PROVINCIA DI PAVIA

Via Frascarolo N. 4



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 22 del 10/11/2012

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 – comma 2 – della Legge 15.05.1997, n. 127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella L. 24.12.1908, n. 783, e s.m. e nel regolamento approvato con Regio Decreto 17.06.1909, n. 454, e s.m., 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 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Il Consiglio Comunale con proprio atto deliberativo approva per ogni anno di riferimento il programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare comunale.
2. Nel programma di cui al comma 1 è contenuta una indicazione di massima del valore di ciascun immobile da mettere in vendita e le relative modalità di alienazione.
3. La Giunta stabilisce le priorità del programma di cui al comma 1 ed individua il Responsabile della Posizione Organizzativa, qualificato come il Responsabile del programma delle alienazioni, colui il quale ha il compito di attuare le procedure previste nel presente regolamento.

ART. 3 - AVVIO DELLE PROCEDURE

1. Il Responsabile del programma delle alienazioni, prima di avviare le procedure, redige, anche tramite personale del proprio Ufficio, apposita distinta perizia estimativa sulla base dei correnti valori di mercato.
2. In caso di carenza di organico di personale tecnico, debitamente accertata e dichiarata dal Responsabile di struttura, le perizie di cui al comma 1 possono essere affidate all'Ufficio Tecnico Erariale od anche a professionisti esterni all'Ente.
3. La perizia estimativa deve contenere:
 - a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione dell'immobile;
 - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione, al quale devono essere aggiunte anche tutte le altre spese sostenute dall'Ente nel procedimento di vendita.
4. La procedura di alienazione viene avviata con atto del Responsabile del programma delle alienazioni con il quale si individuano, per ciascuna tipologia di vendita indicate all'art. 4, gli immobili, il relativo valore, distinto per singoli lotti, le forme di pubblicità, i tempi di esecuzione delle procedure ed il nominativo del Responsabile del procedimento; con il medesimo atto vengono altresì approvati i singoli bandi di gara e gli schemi dei contratti preliminari di vendita.
5. Il valore base di vendita degli immobili è dato dalla perizia di cui al comma 3 al netto dell'IVA.

ART. 4 - MODALITÀ DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. La vendita di beni immobili avviene mediante asta pubblica o gara informale secondo quanto previsto dai successivi articoli.

ART. 5 - ASTA PUBBLICA

1. In via generale il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato con il sistema dall'asta pubblica.
2. All'avvio del procedimento di alienazione, così come stabilito dall'art. 3 – comma 4 – viene data la massima pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.
3. Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'Albo Pretorio Comunale e sul sito internet comunale per un periodo di 15 gg. qualora la natura del bene lo giustifichi possono essere adottate ulteriori forme di pubblicità (pubblicazione avviso su quotidiani).

4. Qualora il prezzo di base d'asta superi la somma di € 500.000,00 (cinquecentomila/00) la pubblicità del relativo avviso avverrà secondo le procedure previste per i pubblici incanti dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere pubbliche di pari importo.
5. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito dall'avviso di gara.
6. Le offerte di cui al comma 5 devono essere presentate direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune.
7. Le offerte pervenute vengono analizzate da una commissione composta da tre membri appositamente costituita con provvedimento del Responsabile del Programma delle Alienazioni, che si attiene a quanto per ciò previsto dall'ordinamento giuridico - contabile.
8. Le offerte dovranno essere corredate da una cauzione pari al 10% del valore di stima da prestarsi mediante versamento presso la Tesoreria Comunale. Le cauzioni, pari al 10% del valore di stima, costituite da parte di tutti i partecipanti all'asta, sono svincolate entro 10 gg. dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita. Qualora l'aggiudicatario non provveda alla stipula del contratto preliminare di vendita ed al versamento dell'intero importo entro i tempi di cui al successivo punto 9, l'importo relativo alla cauzione verrà interamente incassato dal Comune.
9. Entro 30 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento della totalità dell'importo dovuto, alla stipula del contratto preliminare di vendita sulla base dello schema predisposto dall'Ufficio Tecnico, ed alla comunicazione del nominativo del notaio incaricato per la stipula del rogito, che dovrà avvenire entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla stipula dell'atto preliminare di acquisizione.
10. Nel caso in cui l'immobile da alienare sia concesso sotto qualsiasi forma giuridica a privati o ad Enti Pubblici, il concessionario, esperita la procedura di cui ai commi precedenti e a parità di offerta, ha la prelazione sull'acquisto.

ART. 6 – PROCEDURE DI GARA

1. Nel caso in cui entro il termine stabilito dal bando di gara non sia pervenuta al protocollo del Comune alcuna offerta, il Responsabile del Programma delle Alienazioni, con apposito verbale, darà atto della diserzione della gara e con successivo provvedimento, provvederà alla riapertura dei termini per la presentazione delle offerte per ulteriori 15 giorni, dandone avviso con la stessa modalità di pubblicazione del bando, applicando una riduzione del 10% sul valore posto a base di gara.
2. Qualora, scaduti anche i termini di cui al paragrafo precedente, non sia stata presentata alcuna offerta, sarà facoltà della Giunta Comunale di dare indicazione al Responsabile del Programma delle Alienazioni di avviare una nuova procedura di gara, provvedendo ad una riduzione percentuale del prezzo posto a base d'asta da determinarsi di volta in volta, anche in relazione a valutazioni di natura più complessiva rispetto ai criteri utilizzati per la stima del bene in funzione di considerazioni relative all'interesse più generale dell'Ente all'alienazione dell'immobile.
3. Detta procedura potrà essere reiterata sino al raggiungimento del limite massimo del 40%.
4. Nel caso di ulteriore diserzione di gara, dopo la seconda asta pubblica, sarà facoltà della Giunta Comunale di dare indicazione al Responsabile del Programma delle Alienazioni di procedere ai sensi del successivo art. 7.

ART. 7 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Il sistema della trattativa privata con gara informale può essere utilizzato solo dopo che la prima fase di asta pubblica sia andata deserta nel caso in cui il valore dell'immobile da vendere viene stimato per un importo non superiore a € 100.000,00 (centomila/00) o quando l'interesse

all'acquisto, per la sua ubicazione e per le sue caratteristiche, è ristretto ad una cerchia limitata di cittadini, enti, aziende o istituzioni ovvero secondo quanto previsto dall'art. 6 comma 4.

2. In caso di trattativa privata plurima con gara informale viene data informazione del procedimento a tutti i potenziali interessati all'acquisto mediante procedure all'uopo ritenute più indicate (es.: avvisi pubblici), specificatamente stabilite nell'atto di indizione della gara.

3. Per le procedure di gara e di aggiudicazione si osservano le disposizioni contenute nell'art. 5 – commi 5 e 9.

4. Anche nel caso di trattativa privata con gara informale, qualora sia accertato dal Responsabile del Programma delle Alienazioni la diserzione della gara, si potrà far ricorso alle procedure di cui all'art. 6, commi 2 e 3.

5. Nel caso di ulteriore diserzione di gara, dopo la seconda trattativa plurima, sarà facoltà della Giunta Comunale di dare indicazione al Responsabile del Programma delle Alienazioni di procedere a trattativa diretta anche nei confronti di un unico soggetto interessato.

ART. 8 - PERMUTA

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.

2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.

3. Nel provvedimento che autorizza la permuta vengono determinati da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

ART. 9 - PROCEDURE PARTICOLARI

1. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

ART. 10 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua pubblicazione per 15 gg. all'Albo pretorio del Comune.

2. In prima applicazione, e comunque per l'anno 2012, si prescinde da quanto previsto dall'art. 2 essendo sufficiente l'adozione di un atto consiliare di indirizzo che stabilisca i beni da alienare.