

COMUNE DI ISNELLO PROVINCIA DI PALERMO

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n.30 dell'08.06.1999

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE

ART. 1- OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 127/97, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 783/908 e successive modificazioni nonché al regolamento approvato con R.D. 454/909.

ART. 2- INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, con apposita perizia estimativa redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale 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 espressamente specificare:

- 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 base al territorio (nazionale, regionale, provinciale, locale) al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.

Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA, se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

Tutti gli adempimenti e gli oneri derivanti dall'alienazione sono a carico dell'acquirente fatti salvi quelli che la legge espressamente riserva alla parte alienante.

ART. 3 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 e l'aggiudicazione dovrà essere modificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Le somme introitate saranno finalizzate al miglioramento del saldo finanziario, secondo quanto espressamente previsto dall'art.28 della legge n.448 del 23.12.1998 (Finanziaria 1999).

ART. 4 PROCEDURE DI VENDITA

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata;

c) trattativa privata diretta
in connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

ART. 5 - ASTA PUBBLICA

È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse dell'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.

Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato al fine di raggiungere i potenziali acquirenti.

In via esemplificativa i canali di pubblicizzazione sono: riviste specializzate, giornali a diffusione nazionale, siti Internet, pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale nazionale e/o regionale.

La gara viene effettuata di norma col metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo a base d'asta indicato nell'avviso.

Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto dal bando di gara, entro il limite massimo del 10 per cento del prezzo a base d'asta.

La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o mediante consegna a mano presso il protocollo generale del Comune entro il termine fissato dall'avviso d'asta.

Per partecipare alla gara deve essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo, in lire italiane ed in euro, in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5 per cento del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o assicurativa.

La gara è presieduta dal Responsabile dell'Area Tecnica.

L'apertura dei plichi avviene nel modo stabilito dal bando di gara

L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

Il prezzo dell'acquisto è corrisposto in contanti alla stipula del rogito.

Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Municipale.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora lo stesso rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di acconto.

ART. 6- TRATTATIVA PRIVATA

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, in conformità a quanto previsto dall'art. 14, comma 12, della legge 449/1997, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati ed

il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi i 300 milioni di lire

O il corrispondente valore in euro.

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 pubblicazione mediante:

- affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune;
- all'albo pretorio dello stesso.
- all'albo pretorio dei Comuni limitrofi.

Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine, l'eventuale limite di ribasso, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme contenute negli articoli precedenti.

ART. 7- TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

È ammessa la trattativa privata diretta con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, 6 c., R.D. 23/5/1924. n. 827 qualora la condizione giuridica e/o di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso ad uno dei sistema di vendita precedentemente indicati.

La trattativa privata diretta è inoltre ammessa anche con più soggetti nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica o la trattativa privata e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tale ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima può essere diminuito fino ad un massimo del 10 per cento.

La determinazione del prezzo, oltre tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti è accettata dall'acquirente per iscritto nel corso della trattativa

Il prezzo d'acquisto è corrisposto in contanti alla stipula del rogito.

Il presente regolamento modifica le precedenti norme inserite in altri regolamenti Comunali in contrasto con esso.

Le norme contenute nel presente Regolamento diventano esecutive dopo l'acquisita approvazione da parte dell'Organo di Controllo.

CON DECISIONE NN 2365 / ANNULLATO
625A Seduta del 12-8-PP

19-08-PP

IL SEG. COO. LE
f.to Dr. G. LA PASCINA