

REGOLAMENTO SPECIALE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI

Art.1

NORMA DI RIFERIMENTO

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L. 15.maggio.1997 n° 127, l'alienazione del patrimonio disponibile immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24.dicembre.1908 n° 783 e successive modifiche e integrazioni, nonché al regolamento con regio decreto 17.giugno.1909 n° 454._

Art.2

BENI DA ALIENARE

1. Ai sensi dell'art. 3 del D.L. 31. ottobre .1990, n° 310, convertito con modificazione della legge n° 403/1990 il Comune è espressamente autorizzato ad alienare il patrimonio disponibile per la realizzazione di opere pubbliche, per il finanziamento delle perdite di gestione delle aziende pubbliche di trasporto, nonché per la copertura dei debiti fuori bilancio e dei disavanzi di amministrazione accertati a consuntivo._

Art.3

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato 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 ovvero con parametri e/o coefficienti di attribuzione per le proprie caratteristiche intrinseche ed est5rinseche dell'immobile._
2. La Perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri obiettivi 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:
 - a) Le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamento catastale, ecc...);
 - b) Le spese di pubblicità dell'alienazione, se rilevanti;

Il totale costituisce il prezzo il prezzo base di vendita al netto di IVA, se dovuta.

4. Per gli immobili per i quali, avendo già l'Amministrazione determinato in passato di procedere a vendita, esistita una perizia di stima, il valore base di vendita sarà determinato aggiungendo al prezzo di stima, eventualmente aggiornato con le esigenze di mercato, a) e b) del presente articolo;
5. Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siamo già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma precedente

Art.4

BENI VINCOLATI

1. La vendita di beni vincolati da ben speciali o realizzati con contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduto dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo._

Art.5
VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando un bene è gravato dal diritto di prelazione la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia._

Art.6
PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita di beni immobiliari si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) gara informale;
 - c) trattativa privata;in connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui gli articoli seguenti.

Art.7
ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale ed internazionale._
2. Alla gara è data anche pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita e tenendo conto dell'effettiva penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicità utilizzabili sono in via esemplificativa le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale, annunci in televisione e con apertura di siti Internet, pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea e nel bollettino ufficiale della Regione.
4. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso asta che non può essere inferiore ai 40 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso.
5. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari ad un decimo del valore posto a base di gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
6. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.
7. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatto sotto la presidenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico ed alla presenza di due testimoni. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
8. Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, copia dei quali è rimessa al Sindaco, al Segretario Comunale (o Direttore Generale).
9. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti.
10. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.
11. I contratto è stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Art.8
GARA INFORMALE

1. Si procede alla vendita con il sistema della gara informale quando l'appetibilità del bene è, per sua natura, la sua utilizzazione potenziale e il suo valore venale, riconducibile ad un mercato ristretto di ambito provinciale o regionale.
2. Alla gara è data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita e, comunque, sul bollettino ufficiale della Regione.
3. Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 15 giorni dalla sua pubblicazione sul BUR.
4. La presentazione dell'offerta da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari ad un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
5. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro postale sul piego, è fatta da un'apposita commissione composta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, dal Responsabile dell'Ufficio Ragioneria e dal Responsabile dell'Ufficio Segreteria e Contratti. Sino ad avvenuta copertura del posto del Responsabile dell'Ufficio Segreteria e Contratti in luogo di quest'ultimo parteciperà alla composizione della Commissione il Segretario Comunale.
6. Copia del verbale è rimessa al Sindaco, al Segretario Comunale o Direttore Generale.
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 procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando l'appetibilità del bene è, per la sua obbligazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, ristretta ad una cerchia di interessi fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.
2. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, inoltre, quando avendo già esperito l'una o l'altra delle modalità di vendita di cui l'articolo 7 e 8, le gare siano andate deserte.
3. La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:
 - a) affissione dei manifesti nell'intero territorio comunale ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più piccole;
 - b) affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.
4. Saranno inviati alla trattativa privata, tutti coloro che, presa visione dell'affissione di cui sopra, manifesteranno interesse all'acquisto entro i termini stabiliti dai manifesti e/o cartelli. Tutti coloro che avranno manifestato l'interesse all'acquisto saranno invitati a presentare un'offerta che non potrà essere inferiore all'importo stabilito dalla perizia di stima di cui all'art.3 entro un congruo termine perentorio. Risulterà vincitore chi avrà offerto il maggiore rialzo in percentuale espresso sull'importo a base di perizia di stima, in caso di parità si procederà alla richiesta di una nuova offerta.
5. Si darà seguito alla Trattativa Privata anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.
6. Gli interessati oltre all'offerta, che deve far pervenire durante il servizio postale con raccomandata nel termine fissato dall'invito, devono produrre una cauzione al 10%

dell'importo di perizia di cui all'art.3 mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria del Comune di Supersano, ovvero mediante fideiussione bancaria o assicurativa.

7. L'offerta deve resa su carta legale o resa legale deve indicare il rialzo in percentuale offerta, in cifre e in lettere; in caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e in lettere, è valida quella più vantaggiosa per l'amministrazione.
8. L'offerta deve inserita in un "plico d'invio" portante l'oggetto della vendita; ogni lembo di chiusura del "plico d'invio" deve essere sigillato e firmato dall'interessato.
9. L'offerta potrà essere anche in conto permuta a tal proposito il valore del bene offerto per la permuta dovrà essere osservato da un tecnico abilitato con perizia di stima giurata come per legge.
10. La sottoscrizione del verbale di trattativa privata da parte dell'aggiudicatario impegna lo stesso al contratto da stipularsi entro trenta giorni dall'apposizione della firma previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.
11. L'aggiudicazione definitiva sarà perfezionata con determina del responsabile del II Settore Urb. e LL.PP.
12. La cauzione è sollecitamente svincolata 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; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.
14. Le spese contrattuali saranno a carico dell'aggiudicatario acquirente._