



DI PROPRIETÀ COMUNALE

DEI BENI

PER L'ALIENAZIONE

REGOLAMENTO

«ALLEGATO ALLA
DELIBERAZIONE
N. 18 IN DATA 20/6/2012

Ufficio Tecnico

COMUNE DI ROCCAFRANCA
Provincia di Brescia
Piazza Europa 9 - 25030 ROCCAFRANCA (BS) - TEL. 030-7092001/002 FAX. 030-7090235
C.A.P. 25030 - C.F. 00729210179 P.IVA 00576090989





1. Il Responsabile del procedimento, prima di avviare la procedura, incarica l'Ufficio tecnico comunale della redazione di una perizia estimativa dei singoli immobili da alienare, al fine di determinarne, in maniera attendibile, il valore di mercato, quale valore base di vendita.
2. In caso di carenza di personale tecnico, debitamente accertata e dichiarata dal Responsabile del servizio, le perizie di cui al comma 1 possono essere affidate all'Ufficio Tecnico Errante o a professionisti esterni all'Ente.
3. La perizia estimativa deve contenere:
 - a) i dati identificativi del bene;
 - b) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - c) la destinazione dell'immobile;
 - d) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato;
 - e) il grado di appetibilità del bene ed il mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la procedura di alienazione specifica;
 - f) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

ART. 3 - AVVIO DELLE PROCEDURE

1. Con la delibera di approvazione del Piano delle alienazioni di cui all'art. 58, decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 l'amministrazione individua il proprio patrimonio disponibile.
2. Possono essere alienati soltanto i beni che siano inseriti nel suddetto piano delle alienazioni.
3. Il procedimento di alienazione rientra nelle competenze del responsabile del procedimento il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi fissati dall'amministrazione, della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione.

ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

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 e mobiliare registrato del Comune di Roccafranca, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, 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. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO



1. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, in particolare egli è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, dalla determinazione a contrarre di cui all'articolo 192 del TUEL, che approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni, fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.
2. Nei limiti del possibile, il responsabile dispone affinché venga espletata un'unica procedura, per ciascuna tipologia, che comprenda tutti gli immobili da alienare.

ART. 6 - RESPONSABILE

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni autonomi, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
2. In tali fattispecie l'amministrazione comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata nel rispetto della seguente procedura:
 - a) il bene è offerto alla controparte al prezzo di stima;
 - b) l'offerta dovrà essere formalizzata tramite notifica e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad manifestare la volontà di acquisto nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di notifica dell'offerta;
 - c) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento contenente l'attestazione della costituzione del deposito cauzionale ~~di cui al punto g) del comma 2 del successivo art. 8.~~

ART. 5 – FONDI INTERCLUSI

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima.
2. Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
3. I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.
4. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.

ART. 4 – DIRITTI DI PRELAZIONE



- 1. La vendita dei beni comunali avviene mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) licitazione privata;
 - c) trattativa privata.
- 2. La scelta del metodo di alienazione spetta al responsabile del procedimento che ne fornirà adeguata motivazione nella determinazione a contrarre, tenendo conto delle disposizioni del presente regolamento.

Art. 8 - MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

- 3. Con la citata determinazione deve altresì essere approvato lo schema di contratto di compravendita.
 - i) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione relativa al procedimento di alienazione;
 - j) le forme di pubblicità del bando di gara;
 - k) le modalità di espletamento della gara.
- 1. All'indizione della gara viene data ampia pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene, mediante i canali ritenuti più idonei secondo il loro grado di penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
- 2. La gara viene indetta con determinazione del responsabile del servizio patrimonio di approvazione del bando di gara nel quale devono essere indicati:
 - a) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;
 - b) gli eventuali vincoli, servizi e pertinenze;
 - c) il prezzo stimativo da porre a base della gara;
 - d) i termini e le modalità per la presentazione delle offerte;
 - e) i requisiti necessari per la partecipazione alla gara;
 - f) anno, mese, giorno, ora e luogo di espletamento della gara, alla quale chiunque potrà presentarsi;
 - g) l'ammontare e le modalità di presentazione del deposito cauzionale, mediante versamento alla Tesoreria Comunale o fidejussione bancaria o assicurativa con previsione espressa della rinuncia al beneficio della escussione del debitore principale, non inferiore ad 1/10 del valore posto a base di gara, che ciascun partecipante dovrà versare all'atto della presentazione della richiesta e che dovrà essere svincolato entro sette giorni dallo svolgimento della gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari, svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita;
 - h) l'indicazione che l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita, pertanto non può essere avanzata e fatta valere, a qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria;
 - i) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione relativa al procedimento di alienazione;
- 3. Con la citata determinazione deve altresì essere approvato lo schema di contratto di compravendita.

ART. 7 - BANDO DI GARA

ART. 9 - ASTA PUBBLICA

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene, per la natura dello stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, superiore ad euro 150.000, sia riconducibile ad un mercato vasto, di livello sovracomunale.
2. L'avviso d'asta è pubblicato all'albo pretorio comunale per un periodo di 30 (trenta) giorni consecutivi e pubblicato secondo le eventuali ulteriori modalità stabilite di volta in volta dalla giunta comunale.
3. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.
4. Il contratto è stipulato entro trenta giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.
5. L'esito della gara viene pubblicizzato mediante affissione dell'avviso di aggiudicazione all'albo pretorio.

ART. 10 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando:
 - a. è esperita l'asta pubblica o la licitazione privata, queste siano andate deserte: in tal caso il prezzo a base di gara può essere motivatamente ribassato entro il limite del 15%;
 - b. il valore di stima sia inferiore ad euro 50.000,00 o la superficie dell'immobile sia non superiore a mq 250;
 - c. le caratteristiche dell'immobile, di valore superiore ad euro 50.000,00, indicano che l'interesse all'acquisizione possa essere manifestata da un ambito ristretto di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso;
 - d. si tratta di permuta.
2. Le offerte che venissero presentate devono comunque essere accompagnate da quietanze comprovanti il deposito cauzionale pari ad almeno 1/10 del prezzo offerto.
3. Nel caso di due o più offerte per lo stesso bene, e sempre quando non vi siano ragioni speciali per cui l'amministrazione comunale ritenga conveniente trattare con una determinata persona, si indirà tra gli offerenti una gara informale determinando la vendita a favore di colui che abbia fatto la maggior offerta in aumento.
4. L'esito della gara viene pubblicizzato mediante affissione dell'avviso di aggiudicazione all'albo pretorio.

ART. 11 - 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 degli immobili oggetto del rapporto.
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
4. Le spese contrattuali d'un eventuale frazionamento sono assunte in parti uguali dai contraenti ai sensi dell'articolo 1554 del codice civile.





approvazione.

- 1. Il presente regolamento entra in vigore a seguito dell'intervenuta esecutività dell'atto consigliare di

ART. 17 - ENTRATA IN VIGORE

presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.

- 1. In caso d'urgenza, motivata nel provvedimento d'indizione della gara, tutti i termini previsti dal

ART. 16 - URGENZA

dall'inventario del patrimonio comunale.

- 1. I beni immobili dalla data di sottoscrizione del contratto di alienazione vengono cancellati d'ufficio

ART. 15 - PROCEDURE INVENTARIALI

garanzia per l'ente.

- 3. I contraenti potranno concordare forme di dilazione di pagamento assistite da efficaci strumenti di
- di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.
- 2. In mancanza, il Comune tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi
- stipulazione del contratto.
- 1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara non oltre la

ART. 14 - PREZZO

3. La vendita viene stipulata sempre a corpo e non a misura.

2. Schema del contratto di compravendita è approvata all'atto dell'indizione della gara.

civile.

- 1. La vendita viene perfezionata mediante contratto, nelle forme e con le modalità previste dal codice

ART. 13 - CONTRATTO

salvo il diverso periodo indicato nel bando.

- 1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'atto dell'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 (novanta) giorni,

ART. 12 - OFFERTE