

COMUNE DI ROANA
Provincia di Vicenza

REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE COMUNALE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. **80** del **26 NOVEMBRE 1999**
Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. **55** del **30 NOVEMBRE 2004**
Integrato con deliberazione di Consiglio Comunale n. **50** del **30 NOVEMBRE 2010**

INDICE SOMMARIO

Art. 1 - Oggetto del regolamento.....	Pag. 3
Art. 2 - Programmazione delle alienazioni.....	Pag. 3
Art. 3 - Avvio delle procedure.....	Pag. 3
Art. 4 - Modalità di scelta del contraente.....	Pag. 4
Art. 5 - Asta Pubblica.....	Pag. 4
Art. 6 - Gara informale.....	Pag. 5
Art. 7 - Trattativa privata diretta.....	Pag. 5
Art. 8 - Prelazioni e vincoli.....	Pag. 5
Art. 9 – Spese contrattuali.....	Pag. 6
Art. 10 - Abrogazioni.....	Pag. 6
Art. 11 - Entrata in vigore.....	Pag. 6
Art. 12 – Rinvio dinamico	Pag. 6

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

PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. La relazione previsionale e programmatica di cui all'art. 12 del D. Lgs 25 febbraio 1995, n. 77, allegata al bilancio annuale di previsione, indica, per ogni anno di riferimento, il programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare comunale.
2. Nel programma di cui al comma 1 è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da mettere in vendita e le relative modalità di alienazioni.
3. La Giunta, dopo l'approvazione del Bilancio di Previsione, affida, con il Piano Esecutivo di Gestione, l'obiettivo del completamento del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio il quale ha il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento entro l'esercizio.
4. Il Consiglio comunale potrà comunque procedere all'alienazione di immobili di modesta entità anche se non inseriti nel programma di cui ai precedenti commi.

ART. 3

AVVIO DELLE PROCEDURE

1. Il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, prima di avviare le procedure, si assicura del valore base di vendita degli immobili elencati nel medesimo programma. Per questo motivo incarica uno o più tecnici dell'ufficio Tecnico affinché redigano distinte perizie estimative sulla base dei correnti valori di mercato.
2. In caso di carenza di organico o di personale tecnico, debitamente accertata e dichiarata dal Responsabile di struttura, le perizie di cui al comma 1 possono essere affidate 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) l'indicazione dell'esistenza o meno di diritti di prelazione o di particolari vincoli, così come indicati nell'art. 8 del presente regolamento;
 - d) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;

- e) il valore da porre a base delle procedure di alienazioni, al quale devono essere aggiunte anche tutte le altre spese sostenute dall'Ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità, di frazionamento, di perizia e di istruttoria.
4. La procedura di alienazione viene avviata con atto del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio con il quale si individuano, per ciascuna tipologia di vendita indicate all'art. 4, l'elenco degli 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.
 5. Nei limiti del possibile, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio dispone affinché venga esperita un'unica procedura per ciascuna tipologia, che comprenda tutti gli immobili da alienare per quell'anno.
 6. Il valore base di vendita degli immobili è dato dalla perizia di cui al comma 3 al netto dell'I.V.A..

ART. 4 MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. La vendita dei beni immobili avviene mediante Asta Pubblica, gara informale o trattativa privata diretta secondo quanto previsto dai successivi articoli.

ART. 5 ASTA PUBBLICA

1. In via generale il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato con il sistema dell'asta Pubblica.
2. All'avvio del procedimento di alienazione, così come stabilito dall'art. 3, comma 4, viene data idonea pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.
3. Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'Albo Pretorio comunale e comunicato, per la relativa affissione, ai Comuni limitrofi, per un periodo di quindici giorni decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il Bando d'Asta.
4. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga le €uro 103.292, gli avvisi devono inoltre inserirsi almeno quindici giorni prima del giorno fissato per l'incanto su un quotidiano locale.
5. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga €uro 258.229, gli avvisi devono essere anche pubblicati su almeno un quotidiano a tiratura regionale. La pubblicazione deve avvenire almeno quindici giorni prima della gara.
6. Qualora ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea, su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, nonché darne annuncio in televisione o utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.
7. 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.
8. Le offerte di cui al comma 8 devono essere presentate direttamente all'ufficio protocollo del Comune nel rispetto dei termini fissati nel bando di gara.
9. Le offerte pervenute vengono analizzate da una Commissione costituita da :il Segretario comunale, che la presiede, il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, il Responsabile dell'Ufficio

Tecnico settore lavori pubblici, il Responsabile dell'Ufficio Ragioneria, che si attiene a quanto per ciò previsto dall'ordinamento giuridico-contabile.

10. Le cauzioni provvisorie, pari al 10% dell'importo a base d'asta, costituite da tutti i partecipanti all'Asta, sono svincolate a chiusura delle operazioni di gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita.
11. Il contratto è stipulato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.

ART. 6

GARA INFORMALE

1. Il sistema della gara informale può essere utilizzato unicamente quando il valore dell'immobile da vendere viene stimato per un importo non superiore a €uro 50.000,00, o qualora sia andato deserto il primo esperimento di Asta pubblica.
2. In caso di gara informale viene data informazione del procedimento a tutti i potenziali interessati all'acquisto mediante procedure all'uopo ritenute più indicate, specificatamente stabilite nel provvedimento di cui è stato approvato il bando di gara.
3. Per le procedure di gara e di aggiudicazione si osservano le disposizioni contenute nell'art. 5, commi da 8 a 12.

ART. 7

TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. In casi eccezionali, allorquando l'interesse all'acquisto dell'immobile, per la sua ubicazione o per le sue particolari caratteristiche, fosse ristretto ad un'unica persona, si potrà procedere alla vendita diretta con la parte interessata, previa apposita perizia estimativa da redigersi secondo le modalità previste dall'art. 3 del presente regolamento.
2. Si potrà altresì procedere a trattativa privata diretta per l'alienazione di relitti stradali e per appezzamenti di terreno di modesta entità, adiacenti a fabbricati di proprietà di cittadini che dimostrano di risiedere effettivamente presso gli stessi, previa perizia estimativa da redigersi così come stabilito nel comma precedente ed il cui valore non sia superiore a €uro 30.000,00.
3. Si potrà procedere a trattativa privata diretta qualora tre successivi esperimenti di gara siano andati deserti per assenza di offerte. Qualora l'offerta a trattativa privata sia formulata con un ribasso superiore al 5% del valore posto a base dell'ultima gara, si dovrà ottenere il parere favorevole del Consiglio Comunale prima dell'aggiudicazione".

ART. 8

PRELAZIONI E VINCOLI

1. Il bando di gara ed il relativo avviso devono espressamente indicare la circostanza che il bene oggetto della vendita sia gravato da diritti di prelazione in favore di terzi.
2. 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. 9

SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese di gara e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

ART. 10 ABROGAZIONI

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento si intendono abrogate tutte le norme regolamentari che disciplinino la presente materia e comunque che si trovino in contrasto con quanto stabilito e previsto in questo provvedimento.

ART. 11 ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua pubblicazione per quindici giorni all'Albo Pretorio del Comune, a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione;
2. I valori riportati nel presente regolamento si intendono indicizzati all'indice ISTAT a partire dall'anno di approvazione del Regolamento stesso";

ART. 12 RINVIO DINAMICO

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa preordinata.