

COMUNE DI CASALGRANDE
Provincia di Reggio Emilia

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE IMMOBILIARE
DEL PATRIMONIO COMUNALE

adottato con delibera di C.C. n. 35 del 03/04/1998

INDICE

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 Procedure particolari.....	pag.6
Art. 8 Entrata in vigore.....	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, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonchè 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 decreto legislativo 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 alienazione.

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 del programma delle alienazioni identificato nel Capo settore Lavori Pubblici. Il ragioniere capo e il capo settore lavori pubblici hanno il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento entro l'esercizio, ognuno per quanto di sua competenza.

Art. 3

Avvio delle procedure

1. Il ragioniere capo ed il capo settore lavori pubblici, prima di avviare le procedure, si assicurano del valore base di vendita degli immobili elencati nel medesimo programma. Per questo motivo incaricano un tecnico dell'Ufficio Tecnico affinché rediga una 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 tutte le altre spese sostenute

dall'ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità.

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, 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 del programma delle alienazioni 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 non potrà essere inferiore al valore minimo della perizia di cui al comma 3 al netto dell'IVA.

7. Qualora il valore del bene alienato sia superiore a 300 milioni verrà richiesta una ulteriore perizia estimativa affidata ad un tecnico esterno.

Art. 4

Modalità di scelta del contraente

1. La vendita dei 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 dell'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 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 base d'asta raggiunga la somma di L. 200.000.000, gli avvisi devono inserirsi almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'incanto nel foglio degli annunci legali della provincia.

5. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga le L. 500.000.000, gli avvisi devono inoltre inserirsi almeno sedici giorni prima del giorno fissato per l'incanto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

6. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte da confrontarsi con il prezzo 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, che, comunque, non potrà essere inferiore a quaranta giorni dalla data dell'avviso di gara.

7. Le offerte di cui al comma 6 devono essere presentate direttamente all'ufficio protocollo del Comune o spedite mediante raccomandata la cui data di spedizione varrà ai fini dell'osservanza del termine di presentazione.

8. Le offerte pervenute vengono analizzate da una commissione appositamente costituita, che si attiene a quanto per ciò previsto dall'ordinamento giuridico-contabile.

9. Le cauzioni provvisorie, costituite da tutti i partecipanti all'asta, sono svincolate entro dieci giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita.

10. 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 L. 150.000.000 e quando l'interesse all'acquisto, per la sua ubicazione, è ristretto ad una cerchia limitata agli abitanti della zona ove esso si trova.
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 dal bando di gara.
3. Per le procedure di gara e di aggiudicazione si osservano le disposizioni contenute nell'art. 5, commi da 6 a 10.

Art. 7

Procedure particolari

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.
3. L'Amministrazione Comunale, quando ravvisi l'interesse pubblico, può sempre addivenire a contratti di permuta di immobili sia a parità di valore che non conguaglio monetario.

Anche per tali casi l'avvio delle procedure avviene sempre come fissato all'art. 3 precedente comprendendo nelle stime sia i beni da cedere che da acquisire in permuta.

Non sono applicabili per tali casi le procedure di cui agli articoli 2, 4, 5 e 6.

Art. 8

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua ripubblicazione per quindici giorni all'albo pretorio del Comune, a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.