



COMUNE DI MERCATO SARACENO

Provincia di Forlì Cesena
Settore Segreteria – Affari Generali
808

REGOLAMENTO PER LA ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MERCATO SARACENO

Approvato con Delibera di C.C n. 89 del 29/11/2002

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L. 15/05/1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. n. 783 del 24/12/1908 e successive modificazioni nonché al Regolamento approvato con R.d. n. 454 del 17/06/1909, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

ART. 2 – INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il Bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa 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.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - la potenziale destinazione d'uso del bene;
 - l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
 - il grado di appetibilità del bene sul mercato;
 - il probabile mercato interessato all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale, regionale e locale.

Tali elementi saranno essenziali ai fini di individuare la procedura di alienazione specifica da utilizzare.

3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di riferimento per le alienazioni al netto dell'I.V.A. se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
4. A tale prezzo, come sopra determinato, potranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).

ART. 3 – BENI VINCOLATI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ART. 4 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 5 – PROCEDURA DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a. asta pubblica;
 - b. trattativa privata;
 - c. trattativa privata diretta;
 - d. permuta;in connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

ART. 6 – 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, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.

2. Al bando di gara pubblicato integralmente all'albo pretorio e sul sito web del comune, è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal responsabile del Settore tenendo conto della effettiva loro penetrazione nel mercato, ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa: le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale e nel Bollettino Ufficiale della Regione, i giornali a diffusione locale e/o nazionale, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate.
4. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
5. Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20% del prezzo base d'asta.
6. La presentazione della offerte deve avvenire nel rispetto delle formalità previste dal bando mediante servizio postale con raccomandata o altra forma di recapito autorizzato, in modo tale da assicurare il deposito dell'offerta presso l'Ufficio Protocollo nei termini previsti.
7. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, non superiore al 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria.
8. La gara è presieduta dal Responsabile del Settore competente (fatto salvo quanto stabilito agli artli 49 e 50 dello statuto comunale) con l'assistenza di 2 testimoni scelti dal Responsabile medesimo nell'ambito dell'Amm.ne. La funzione di segretario possono essere svolte da un componente la commissione o da altro dipendente dell'ufficio Contratti
9. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel modo stabilito nel bando di gara.
10. Delle operazioni di gara viene redatto processo verbale firmato dal Responsabile e dai testimoni nel quale si dà atto delle offerte pervenute e dell'esclusione delle offerte risultate incomplete e irregolari, enunciandone le motivazioni.
11. L'aggiudicazione definitiva segue all'approvazione del verbale di gara e delle procedure di gara.
12. Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto:
 - alla stipula del rogito;
 - a giudizio del responsabile del settore e sentito il responsabile dei servizi finanziari, può essere concessa dilazione del pagamento, per un massimo di sei mesi, previo versamento del 30% del prezzo di aggiudicazione e corresponsione degli interessi;
13. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo comprensivo di interessi legali dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o da altra garanzia idonea.
14. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
15. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

ART. 7 – TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, in conformità a quanto previsto dall'art. 14, comma 12 della legge 27/12/97 n. 449, 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 100.000,00 € (centomila/00 euro).
2. 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'interno territorio del Comune.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

ART. 8 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto (in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, 6^a comma del R.D. 23 maggio 1924 n. 827), nelle seguenti ipotesi e qualora il valore di stima non superi € 150.000,00 (centocinquantamila/00 euro):
 - a. qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti;
 - b. quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti pubblici;
 - c. quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
 - d. in caso di permuta di cui al successivo art. 10.
2. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa anche con più soggetti nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, e comunque nei casi in cui oltre l'asta pubblica siano state esperite le procedure di cui all'art.7. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20% se previsto nel bando.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
4. Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto con le stesse modalità di cui al precedente art. 6 punto 12.

ART. 9 – OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE

1. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autentica da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.
3. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autentica da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
5. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

ART. 10 – PERMUTE

1. L'organo competente può disporre con motivata deliberazione la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica e privata, di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dal competente Settore o da esperto appositamente incaricato, salvo conguaglio in denaro.