



COMUNE DI TARANO

Provincia di Rieti - via R. Margherita n.5 - C.A.P. 02040 - Tel.0765.607331/607397 - Fax.0765.607099

REGOLAMENTO PER LA ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con Deliberazione C.C. n.....del.....esecutiva con verbale

CO.RE.CO. n.....nella seduta del.....

Il presente Regolamento, disciplina, ai sensi dell'art.12, 2° comma, della legge 15 maggio 1997 n.127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n.783 e successive modificazioni e individua i criteri di trasparenza e le forme di pubblicità per acquisire concorrenti proposte di acquisto da parte di persone fisiche e/o giuridiche.

Art.1 - Programmazione

Il Consiglio Comunale, con uno o più' atti, individua esattamente e ne fissa il relativo prezzo a base d'asta, i beni immobiliari che devono essere alienati nel corso dell'esercizio finanziario.

A tale provvedimento deve essere allegata una apposita perizia giurata di stima resa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a. la somma da porre a base d'asta, gli estremi catastali dell'immobile, la eventuale sussistenza di trascrizioni o iscrizioni comunque pregiudizievoli, lo stato di fatto dell'immobile e la presenza di elementi che indichino l'esercizio di servitù apparenti, la sussistenza di diritti di godimento ovvero di prelazione sull'immobile stesso ed ogni altro elemento che sia giuridicamente ed economicamente significante;
- b. i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore dell'immobile;
- c. il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale, regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:

- a. le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale ecc.);
- b. le spese di pubblicità dell'alienazione.

Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell' IVA e dell'INVIM se dovute.

Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano 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.2 - Modalità' di alienazione

Salve le ipotesi di cui ai successivi artt. 7 e 8 del presente regolamento, la alienazione degli immobili di proprietà comunale sarà effettuata per asta pubblica con una delle modalità previste dall'art. 73 del R.D. n.827/24;

Art.3 - Pubblicità

L'avviso d'asta dovrà pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune per almeno **30 giorni consecutivi**. Qualora l'importo a base d'asta risulti superiore a L. 50.000.000 dovrà essere realizzata l'ulteriore forma di pubblicità appresso indicata e precisamente:

- per importi unitari da L. 50.000.000 a L. 100.000.000, l'avviso d'asta dovrà essere pubblicato per 30 giorni all'Albo Pretorio di almeno cinque Comuni contermini;
- per importi unitari oltre L.100.000.000 e fino a L. 300.000.000, l'avviso d'asta dovrà essere pubblicato sul F.A.L. e, anche per estratto, su un quotidiano a tiratura locale;
- per importi unitari oltre L. 300.000.000 l'avviso d'asta dovrà essere pubblicato su due giornali a tiratura nazionale e sulla G.U.;

Art.4 – Espletamento dell’asta pubblica

La presentazione delle offerte dovrà avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall’avviso d’asta che non può essere comunque inferiore ai 20 giorni né superiore ai 40 gg. dalla data dell’avviso stesso.

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, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei seguenti modi:

- a. assegno circolare bancario non trasferibile intestato al Comune di Tarano;
- b. versamento in contanti presso la tesoreria Comunale;

Per l’osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l’offerta pervenuta.

L’apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta da apposita commissione composta dai responsabili dei servizi patrimonio, contratti e segreteria, o da altri funzionari appositamente designati. L’aggiudicazione è fatta all’offerta più alta, in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, copia dei quali è rimessa alla Giunta Comunale per la definitiva assegnazione.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessa deliberazione di aggiudicazione per i concorrenti presenti.

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.

Il contratto è rogato dal Segretario Comunale previo versamento dell’intero corrispettivo dovuto.

Art.5 - Responsabile del Procedimento

Nell’avviso d’asta dovrà essere indicato il nome del Responsabile del Procedimento, nominato ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui al vigente regolamento comunale approvato con atto

Il Responsabile del Procedimento, una volta completato il procedimento di alienazione, informa il responsabile della tenuta degli inventari dei beni immobili per le conseguenti variazioni.

Art.6 - Esito dell’incanto – Prelazione

Nell’avviso d’asta andrà inoltre precisato se l’immobile è interessato da eventuale diritto di prelazione a favore di terzi, in tale ipotesi l’aggiudicazione resta subordinata all’esercizio da parte del titolare del diritto stesso.

Art.7 - Trattativa Privata

La trattativa privata è un metodo eccezionale di scelta dell’acquirente di immobili di proprietà comunale ed è ammissibile il ricorso alla stessa in via preventiva per i beni il cui valore di stima unitario da parte dell’Ufficio Tecnico risulti inferiore a L. 20.000.000 ovvero, in via successiva, dopo che il 2° esperimento d’asta sia risultato infruttuoso.

Art.8 - Alienazioni in deroga.

L’alienazione dei beni immobili può avvenire, inoltre, in deroga alle disposizioni che precedono, in tutte quelle fattispecie traslative del diritto di proprietà di un immobile non riconducibili alla vendita, quali ad esempio:

- la permuta - art.1552 del C.C.;
- l’affrancazione del fondo enfiteutico - art.971 del C.C.;
- la c.d. “datio in solutum” ai sensi dell’art. 1197 del C.C.;

- la transazione quando l'immobile risulti comunque coinvolto nella vicenda che si va a comporre bonariamente - art. 1965 C.C.;
- il conferimento di immobile in sede di costituzione di s.p.a., art. 2342 C.C.;

Art.9 - Beni Vincolati

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

Art.10 - Utilizzo delle somme

L'utilizzo dei proventi dell'alienazione degli immobili di proprietà comunale dovrà essere indicato nella deliberazione del Consiglio che autorizza l'alienazione stessa nei modi e termini previsti dagli artt.36 e 42 del D.Lg.vo n.77/95 e successive modifiche ed integrazioni.