

Comune di Bardolino

Provincia di Verona



**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI
DI PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 08/07/2002

ART. 1 FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento comunale disciplina ai sensi dell'art. 12 comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché a quelle contenute nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni.

ART. 2 COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio Comunale, sono di competenza del Consiglio Comunale medesimo. In caso di preesistenza di un atto consiliare di indirizzo, la competenza spetta alla Giunta Comunale.
2. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico e' di competenza del Responsabile di Area.

ART. 3 BENI DA ALIENARE

1. I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di stima del valore.

ART. 4 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile e' determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dalla Amministrazione e 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:
 - a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato;
 - b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica;
 - c) il valore economico del bene da porre come base d'asta.

ART. 5 BENI VINCOLATI

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, e' preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ART. 6 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE

1. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 7 PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica,
- b) trattativa privata,

in connessione al grado del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 8 ASTA PUBBLICA

1. E' adottato sempre il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, superiore a 20.000 Euro, sia riconducibile ad un numero vasto, a livello sovracomunale.
2. La gara deve essere esperita secondo quanto previsto per l'asta pubblica dal R.D. 23/5/1924 n. 827, dalla Legge 24/12/1908, n. 783 e dal R.D. 17/06/1909, n. 454 mediante offerte per schede segrete.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta, ovvero per consegna a mano presso l'ufficio protocollo del Comune.
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme alla 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 modi previsti dalle vigenti disposizioni.
5. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta, ovvero del timbro dell'ufficio protocollo se consegnata a mano.
6. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed e' fatta da una apposita commissione di gara.
L'aggiudicazione e' disposta con riferimento all'offerta più alta, in caso di parità si procede ad altra offerta in aumento tra gli offerenti che hanno presentato l'offerta eguale.
7. La cauzione e' sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
8. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari e' svincolata dopo la firma del contratto.
9. Il contratto e' stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.
10. Quando la procedura di asta risulta deserta l'amministrazione provvede ad esperire una procedura di licitazione privata invitando almeno 25 soggetti potenzialmente interessati.

ART. 9 TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattazione privata, oltre al caso in cui sia la gara mediante pubblico incanto che la licitazione privata precedentemente esperite siano risultate deserte, quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.
2. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima sia inferiore a 20.000 Euro possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora,

per ragioni o circostanze speciali, l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno e conveniente.

3. La trattativa di cui al comma precedente e' condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:
 - affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni trenta;
 - affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune;
 - affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.
1. In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate, comunque, forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.
2. Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo pretorio.
3. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata ovvero a mano presso l'ufficio protocollo del Comune, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
4. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro postale sul piego, e' fatta dall'apposita commissione di cui all'articolo precedente.
5. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

ART. 10 SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.

**INDICE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEGLI
IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

ART. 1 FINALITA' DEL REGOLAMENTO

ART. 2 COMPETENZE DEGLI ORGANI

ART. 3 BENI DA ALIENARE

ART. 4 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

ART. 5 BENI VINCOLATI

ART. 6 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE

ART. 7 PROCEDURE DI VENDITA

ART. 8 ASTA PUBBLICA

ART. 9 TRATTATIVA PRIVATA

ART. 10 SPESE CONTRATTUALI