

COMUNE DI VEDANO OLONA

Provincia di Varese

REGOLAMENTO PER LA ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE (ART.12 - COMMA 2 - LEGGE 127/1997)

Deliberazione Consiglio Comunale n. 31 del 02.10.2001 (C.R.C. n. 128 del 15.10.2001)

INDICE

-  Art. 1 - Oggetto del regolamento
-  Art. 2 - Beni da alienare
-  Art. 3 - Individuazione del valore base di vendita
-  Art. 4 - Beni vincolati
-  Art. 5 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione
-  Art. 6 - Procedure di vendita
-  Art. 7 - Asta pubblica
-  Art. 8 - Trattativa privata previo esperimento di gara informale
-  Art. 9 - Trattativa privata senza esperimento di gara informale
-  Art.10 - Spese tecniche
-  Art.11 - Esito delle gare esperite

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1) Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127, la alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454.

ART. 2

BENI DA ALIENARE

1) I beni da alienare sono indicati ed individuati annualmente attraverso gli atti deliberativi di cui all'art. 14 della Legge 26.04.1983 n. 131.

ART. 3

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

1) Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio tecnico e/o da tecnico incaricato e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe usufruendo di ogni possibile riferimento ivi compresa la consultazione di agenzie immobiliari e 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 obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

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.

3) Nel caso in cui la gara per asta pubblica o la trattativa privata, previo esperimento di gara informale, espletate con il prezzo base d'asta ricavato dalla perizia estimativa, vadano deserte per mancanza di offerte, prima di addivenire all'esperimento di una nuova gara, sia essa per asta pubblica o per trattativa privata, si potrà procedere ad una revisione del prezzo base di gara, nel rispetto delle norme di legge vigenti.

4) Il prezzo base iniziale di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto.

ART. 4

BENI VINCOLATI

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

ART. 5

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 il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 6

PROCEDURE DI VENDITA

1) Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a. - asta pubblica;
- b. - trattativa privata previo esperimento di gara informale;
- c. - trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale;

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

ART. 7

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 provinciale, regionale, nazionale o internazionale.

2) Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella deliberazione di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

3) I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione locale e nazionale, l'utilizzazione di siti Internet, la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica e nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea, nel Bollettino Ufficiale della Regione, la pubblicazione all'Albo Pretorio e l'affissione di manifesti nel territorio del Comune.

4) La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni nè superiore ai 50 gg. dalla data dell'avviso stesso.

5) Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% (diecipercento) del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

Ai partecipanti alla gara, può essere richiesta l'allegazione di ulteriori documenti.

6) Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto entro le ore 12,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la gara, o sul quale non sia stato apposto il mittente e l'oggetto della gara, non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura.

7) L'apertura delle offerte avviene secondo quanto stabilito nel Regolamento Comunale dei Contratti. L'aggiudicazione viene deliberata a favore di chi ha presentato l'offerta più alta; in caso di offerte uguali si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

8) Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che sono sottoposti all'approvazione del Dirigente del Settore interessato.

9) La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

10) la cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.

11) Il contratto è stipulato nel termine di 180 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 8

TRATTATIVA PRIVATA PREVIO ESPERIMENTO DI GARA INFORMALE.

1) Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previo esperimento di gara informale, solo se, esperita un' unica gara per asta pubblica, questa sia andata deserta. In tal caso il prezzo a base di gara può essere ribassato entro il limite del 20%.

2) Alla gara informale viene data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella deliberazione di vendita e scelti tra quelli elencati nel precedente art. 7 comma 3.

3) La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 20 giorni nè superiore ai 30gg. dalla data dell'avviso stesso.

4) Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta l'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere;

Ai partecipanti alla gara, pena l'esclusione dalla stessa, può essere richiesta l'allegazione di documenti .

5) Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto entro le ore 12,00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la gara, o sul quale non sia stato apposto il mittente e l'oggetto della gara, non sia chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura.

6) L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito secondo quanto previsto nel Regolamento Comunale dei Contratti.

7) Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, che sono sottoposti all'approvazione del Dirigente del Settore interessato.

8) entro 15 gg., decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r., dell'intervenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare a titolo di acconto, il 10% (diecipercento) dell'importo di aggiudicazione. In assenza di ciò si provvederà, con atto del Dirigente, all'aggiudicazione al secondo miglior offerente.

9) il contratto è stipulato nel termine di 180 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Dirigente del Settore interessato.

ART. 9

TRATTATIVA PRIVATA SENZA ESPERIMENTO DI GARA INFORMALE

1) Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale nel caso in cui il bene da alienare sia un relitto stradale o una porzione di area urbanisticamente inutilizzata o un'immobile di specifico interesse per i soli confinanti, che per la propria natura e posizione risulti, a parere del Responsabile del Procedimento o della Giunta Comunale, di interesse dei soli confinanti.

In tale ipotesi l'Amministrazione Comunale interpella direttamente tutti i confinanti e coloro che abbiano dimostrato interesse all'acquisto.

2) Il contratto pubblico di compravendita deve essere stipulato nel termine di 180 giorni dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Dirigente del Settore interessato.

3) Nella trattativa privata senza esperimento di gara informale, l'Amministrazione Comunale potrà accettare il pagamento rateizzato del prezzo della compravendita, secondo le modalità ed i termini concordati con l'acquirente e comunque con l'interesse percentuale pari a quello EURORIBOR a sei mesi, maggiorato di un punto percentuale.

4) Il pagamento delle rate del prezzo di compravendita aventi scadenza successiva alla stipula dell'atto pubblico di compravendita, dovrà essere garantito mediante il deposito di una fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta assoluta.

ART. 10

SPESE TECNICHE

Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche sostenute o da sostenere per l'espletamento delle procedure indispensabili per addivenire alla stipula dell'atto notarile di compravendita, questo incluso.

ART. 11

ESITO DELLE GARE ESPERITE

1) Gli esiti delle gare sono pubblicati per estratto con le medesime forme adottate per la pubblicazione dei relativi avvisi e bandi di gara.

2) L' avviso di gara esperita deve contenere il numero delle offerte pervenute per ciascun lotto, l'aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione.