

COMUNE DI MONDAVIO

Provincia di Pesaro e Urbino

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale

n. 24 del 25.02.2002

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 Settore individuato con il provvedimento di indirizzo medesimo.

ART. 3

BENI DA ALIENARE

1. I beni da alienare sono di norma indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massima. E' tuttavia consentito procedere ad alienazioni non previste nel bilancio di previsione qualora l'Amministrazione ne ravvisi l'opportunità e previa variazione al bilancio stesso.

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.

ART. 5

BENI VINCOLATI

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

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

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 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 100.000 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.
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.
6. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed e' fatta da una apposita commissione composta con le modalità previst dal Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.

L'aggiudicazione e' disposta con riferimento all'offerta più alta, in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
7. La cauzione e' sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
8. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari e' svincolata dopo la firma del contratto; e' data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.
9. Il contratto e' stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.
10. Non si procederà ad asta pubblica qualora il conduttore di un alloggio, concessogli in locazione, dichiarerà la propria disponibilità ad acquisire l'immobile ad un prezzo pari al valore di stima dell'ufficio tecnico comunale maggiorato del 10%.

Tale disponibilità dovrà essere dichiarata, a pena decadenza, entro 60 giorni dalla comunicazione del Comune dell'intenzione di procedere alla vendita dell'immobile.

Costituirà, altresì, motivo di decadenza il mancato perfezionamento dell'acquisto con rogito notarile entro i successivi 120 giorni.

ART. 9

TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattazione privata, oltre al caso in cui la gara mediante pubblico incanto precedentemente esperita sia risultata deserta, quando l'appetibilità del bene e', 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 100.000 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.

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.

4. 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.
5. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata; 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.
6. 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.
7. 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.

Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione obbligatorie ai sensi del presente regolamento e delle modalità esecutive stabilite con il bando di gara.

**“REGOLAMENTO COMUNALE PER L’ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI
DI PROPRIETA’ COMUNALE”**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE – ENTRATA IN VIGORE

IL SEGRETARIO COMUNALE

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 25.02.2002, esecutiva ai sensi di legge, “Approvazione di un regolamento per l’alienazione degli immobili di proprietà comunale”;

CERTIFICA

- che il “Regolamento per l’alienazione degli immobili di proprietà comunale” è stato pubblicato all’Albo Pretorio del Comune di Mondavio per 15 giorni consecutivi, dal 19.03.2002 al 03.04.2002 al n. 63 di Rep., ed entra in vigore dopo tale pubblicazione.

Mondavio lì, 04.04.2002

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dr. Claudio Fazi)