

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOCETO

ART. 1 - Contenuto del regolamento

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, il Comune di Noceto intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Noceto utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art.12 L. 15.05.1997 n. 127, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

ART. 2 - Beni da alienare

1. Il valore dei beni da alienare è di norma indicato nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una stima di massima effettuata dal personale della struttura comunale competente.

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 dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo se ancora sussistente.

ART. 4 - Individuazione del prezzo

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa o apposita relazione 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:
 - le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, locale, regionale o sovregionale, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese sostenute o da sostenere di cui al successivo art. 10.
5. La perizia estimativa può essere affidata ad un tecnico esterno previo conferimento di incarico professionale sulla base delle norme regolamentari dell'ente.

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 l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 6 - Procedure di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - asta pubblica
 - trattativa privata
 - trattativa privata direttain connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 7 - Asta pubblica

1. E¹ 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 sovraregionale, o comunque il valore di stima del bene da alienare è superiore a Euro 516.456,90.
2. L'avviso d'asta va pubblicizzato mediante pubblicazione all'albo pretorio e sul sito internet del Comune, nonché mediante inserzione per estratto sulla Gazzetta ufficiale e su un quotidiano a diffusione provinciale.
3. 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.
4. 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.
5. Le offerte devono pervenire al Comune entro il termine fissato dall'avviso d'asta.
6. 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 al 10% del valore posto a base della gara e costituita nei modi di seguito indicati (e nel rispetto delle norme vigenti): versamento dell'importo o deposito di titoli di Stato o garantiti dallo Stato presso il tesoriere comunale; fidejussione bancaria; polizza assicurativa rilasciata da Società di assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni. Le fidejussioni bancarie e le polizze assicurative, ove in via di scadenza, dovranno, senza soluzione di continuità, essere prorogate o rinnovate dal depositante stesso.
7. Per l'osservanza del termine vale il timbro di arrivo e - in caso di offerte pervenute il giorno stesso di scadenza - l'annotazione dell'ora di arrivo, apposti dall'Ufficio protocollo dell'ente.
8. La gara è presieduta dal Dirigente responsabile del Servizio competente o, in caso di assenza o impedimento, da un suo incaricato.
9. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
10. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
11. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
12. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora questi rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (ad es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti, diversamente potrà valere come versamento in acconto.
13. Nel caso l'asta andasse deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte

irregolari o non valide la procedura sarà ripetuta con la facoltà di ridurre il prezzo di stima fino ad un massimo del 10%.

14. Qualora l'asta andasse nuovamente deserta o venissero nuovamente presentate solo offerte irregolari o non valide si applicherà il successivo art. 9, e. 2, lett. a).
15. In analogia con quanto previsto dall'art. 579 c.p.c. gli avvocati possono fare offerte per conto di terzi, secondo le modalità e le procedure di cui al presente regolamento, presentando la documentazione richiesta nell'avviso di vendita e versando la prescritta cauzione. L'eventuale aggiudicazione provvisoria avverrà nei loro riguardi e diventerà definitiva qualora non dichiarino, entro tre giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione provvisoria, le generalità di coloro per i quali hanno fatto l'offerta, con contestuale deposito del mandato e di tutta la documentazione richiesta nell'avviso di vendita, relativa ai soggetti di cui sono mandatari, ivi compresa la documentazione attestante l'avvenuto deposito della prescritta cauzione a nome degli effettivi futuri acquirenti. Nei tre giorni successivi il Comune, esaminata la documentazione come sopra prodotta e accertatene la regolarità, revocherà l'aggiudicazione provvisoria nei confronti degli avvocati, svincolando la cauzione da loro prestata, e aggiudicherà provvisoriamente agli effettivi futuri acquirenti, per il prosieguo con questi ultimi dell'iter secondo le modalità e le procedure di cui al presente regolamento. In ipotesi di irregolarità non sanabili riscontrate nella documentazione addotta come sopra dagli avvocati, afferente i terzi dei quali essi sono mandatari, l'aggiudicazione diventerà definitiva nei confronti degli avvocati medesimi con svincolo della cauzione versata dai terzi.
16. Il Comune potrà altresì valutare, di fronte a due o più offerte valide di pari importo, di procedere:
 - mediante sorteggio;
 - contattando gli offerenti di pari importo per un rilancio in aumento sulle offerte stesse, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete in busta sigillata, fermo restando che, in assenza di rilanci pervenuti entro il termine all'uopo fissato, si provvedere ugualmente con sorteggio.
17. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per intero alla stipula del rogito. Tuttavia, quando il valore di stima del bene è superiore a Euro 1.549.370,70 il bando di gara potrà prevedere il pagamento rateale a condizione che alla stipula del rogito sia versato un importo non inferiore al 40% dell'intero prezzo di acquisto, l'ultima rata sia saldata entro due anni (giorni 730 ca.) dal rogito e le somme dovute siano garantite da polizza bancaria o assicurativa.

ART. 8 - Trattativa privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato non superi Euro 516.456,90.
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 viene data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita e scelti tra quelli elencati nel precedente art. 7, e. 2.
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. Il metodo di gara è quello previsto dal precedente art. 7 c. 3 e segg.

ART. 9 - Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, in casi eccezionali, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto e/o il modesto valore di stima (comunque non superiore a Euro 51.645,69 del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per Il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti. A titolo esemplificativo, nel caso di alienazione di reliquati stradali di dimensioni limitate, la trattativa privata potrà avvenire con il solo proprietario o con i soli proprietari dei fondi confinanti, sempre che siano agevolmente identificabili e reperibili.
2. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa, anche con più soggetti:
 - a) nell'ipotesi prevista dal precedente art. 7, c. 14;
 - b) nel caso in cui la trattativa privata ex art. 8 sia andata deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide; e) nel caso di cui al precedente art. 7, e. 12, tra i successivi migliori offerenti, o analogo caso che si verificasse nel corso della procedura di trattativa privata prevista dal precedente art. 8, previa comunque autorizzazione della Giunta Comunale per le fattispecie previste nelle precedenti lett. a) e b).
3. Il prezzo di aggiudicazione non deve essere inferiore:
 - al 10% del valore della perizia di stima per l'ipotesi di cui al c. 1 del presente articolo;
 - al 10% del valore potenziale minimo di aggiudicazione associato all'ultimo esperimento di gara per le ipotesi di cui al c. 2, lett. a) e b), del presente articolo;
 - al prezzo proposto dal secondo migliore offerente per l'ipotesi di cui al e. 2, lett. e), del presente articolo.
4. La trattativa privata diretta è formalizzata con provvedimento motivato del responsabile della procedura di alienazione.
5. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e notarili conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente.
6. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto alla stipula del rogito.
7. L'aggiudicatario dovrà versare la cauzione entro 7 giorni dalla aggiudicazione provvisoria. In materia di cauzione trova applicazione quanto in merito previsto dal precedente art. 7, con particolare riguardo al e. 13 dello stesso articolo.

ART. 10 - Spese tecniche e notarili

1. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti da eseguirsi ed eventuali aggiornamenti catastali) e notarili, relative alla stipula degli atti di trasferimento dei beni immobili oggetto della alienazione.
2. Qualora l'atto di compravendita non sia rogato dal Segretario Generale la scelta del Notaio spetta all'acquirente che incaricherà idoneo professionista dandone informazione al Comune entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. La stipula degli atti di trasferimento avverrà - di norma - presso la sede del Comune o in altro luogo da essa indicato.

ART. 11 - Abrogazione di norme e disposizioni regolamentari

1. Sono abrogate le norme e le disposizioni regolamentari dell'ente precedentemente emanate incompatibili con il presente regolamento.

INDICE

- Art. 1 Contenuto del regolamento
- Art. 2 Beni da alienare
- Art. 3 Beni vincolati
- Art. 4 Individuazione del prezzo
- Art. 5 Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione
- Art. 6 Procedure di vendita
- Art. 7 Asta pubblica
- Art. 8 Trattativa privata
- Art. 9 Trattativa privata diretta
- Art. 10 Spese tecniche e notarili
- Art. 11 Abrogazione di norme e disposizioni regolamentari