

COMUNE DI GRASSOBBIO
Provincia di Bergamo

REGOLAMENTO PER
L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE COMUNALE

(Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 18.05.1998)
(Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 12.10.2009)

Art. 1

Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.

2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

Art. 2

Programmazione delle alienazioni

1. La relazione previsionale e programmatica di cui all'art. 12 del decreto legislativo 25 febbraio 1995, n. 77, allegata al bilancio annuale di previsione, indica, per ogni anno di riferimento, il programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare comunale.

2. Nel programma di cui al comma 1 è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da mettere in vendita e le relative modalità di alienazione.

3. La giunta, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo del completamento del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento ad un responsabile di servizio ("responsabile del programma delle alienazioni") il quale ha il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento entro l'esercizio.

Art. 3

Avviso delle procedure

1. Il responsabile del programma delle alienazioni, prima di avviare le procedure, si assicura del valore base di vendita degli immobili elencati nel medesimo programma. Per questo motivo incarica uno o più tecnici dell'Ufficio Tecnico affinché redigano distinte perizie estimative sulla base dei correnti valori di mercato.

2. In caso di carenza di organico di personale tecnico, debitamente accertata e dichiarata dal responsabile di struttura, le perizie di cui al comma 1 possono essere affidate all'Ufficio Tecnico Erariale od anche a professionisti esterni all'Ente.

3. La perizia estimativa deve contenere:

- a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- b) la destinazione dell'immobile;
- c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
- d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione, al quale devono essere aggiunte anche tutte le altre spese sostenute dall'ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità.

4. La procedura di alienazione viene avviata con atto del responsabile del programma delle alienazioni con il quale si individuano, per ciascuna tipologia di vendita indicate nell'art. 4, l'elenco degli immobili, il relativo valore, distinto per singoli lotti, le forme di pubblicità, i tempi

di esecuzione delle procedure ed il nominativo del responsabile del procedimento; con il medesimo atto vengono altresì approvati i singoli bandi di gara.

5. Nei limiti del possibile, il responsabile del programma delle alienazioni dispone affinché venga esperita un'unica procedura, per ciascuna tipologia, che comprenda tutti gli immobili da alienare per quell'anno.

6. Il valore base di vendita degli immobili è dato dalla perizia di cui al comma 3 al netto dell'I.V.A.

7. Dopo la prima asta deserta, nella successiva possono essere presentate anche offerte in ribasso entro il limite massimo del 20%.

Art. 4

Modalità di scelta del contraente

1. La vendita dei beni immobili avviene mediante asta pubblica o gara informale secondo quanto previsto dai successivi articoli.

Art. 5

Asta pubblica

1. In via generale il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.

2. Nell'avviso del procedimento di alienazione, così come stabilito dall'art. 3, comma 4, viene data la massima pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.

3. Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'Albo Pretorio comunale per il periodo previsto nei commi successivi.

4. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga L. 50.000.000=, gli avvisi devono essere inseriti almeno quindici giorni prima del giorno fissato per l'incanto nel F.A.L. della Provincia.

5. Quanto il prezzo di base d'asta raggiunga L. 200.000.000, gli avvisi devono essere anche pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale almeno sedici giorni prima della gara.

6. Qualora ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.

7. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito, che, comunque, non potrà essere inferiore a venti giorni dalla data dell'avviso di gara.

8. Le offerte di cui al comma 7 devono essere presentate direttamente all'Ufficio protocollo del Comune o spedito mediante raccomandata la cui data di spedizione verrà ai fini dell'osservanza del termine di presentazione.

9. Le cauzioni provvisorie, costituite da tutti i partecipanti all'asta, sono svincolate entro dieci giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita.

10. Il contratto è stipulato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.

Art. 6

Gara informale

1. Il sistema della gara informale può essere utilizzato unicamente per reliquati di aree quando il valore dell'immobile da vendere viene stimato per un importo non superiore a L. 30.000.000= e quando l'interesse all'acquisto, per la sua ubicazione, è ristretto ad una cerchia limitata agli abitanti della zona ove esso si trova.

2. Nel caso di gara informale viene data informazione del procedimento a tutti i potenziali interessati all'acquisto mediante procedure all'uopo ritenute più indicate, specificatamente stabilite dal bando di gara.

3. Per le procedure di gara e di aggiudicazione si osservano le disposizioni contenute nell'art. 5, commi da 7 a 10.

Art. 7

Permuta

1. E' consentita la permuta tra beni immobili con deliberazione consiliare previa l'acquisizione di idonea perizia estimativa.

Art. 8

Procedure particolari

1. Il bando di gara ed il relativo avviso devono espressamente indicare la circostanza che il bene oggetto della vendita sia gravato da diritti di prelazione in favore di terzi.

2. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da legge speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

3. In casi particolari, debitamente motivati, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente o infruttuoso per l'Amministrazione il ricorso ad uno degli altri sistemi di vendita di cui agli art. 5 e 6, il Consiglio Comunale potrà deliberare di procedere all'alienazione di beni immobili al diretto interessato.

4. Si potrà procedere ad una vendita mediante trattativa privata nel rispetto delle condizioni dell'asta andata deserta. Ciò comunque nel limite del ribasso previsto dal punto 7 dell'art. 3.

Art. 9

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore secondo le norme vigenti.