



COMUNE DI BREDA DI PIAVE
Provincia di Treviso

REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETA' COMUNALE
(Approvato con deliberazione di C.C. n. 66 del 30.11.2007)

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 70 del vigente Statuto Comunale, le modalità per l'alienazione dei beni immobili comunali, 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. Su proposta della Giunta Comunale, il Consiglio Comunale stabilisce ed autorizza caso per caso l'alienazione dei beni immobili comunali sulla base di un giudizio di stima del bene da mettere in vendita redatto dal competente Ufficio Tecnico Comunale.

2. Ad avvenuta Deliberazione Consigliare, la Giunta affida al Responsabile del Servizio competente il compito di individuare le modalità di scelta del contraente e di esperire le procedure di alienazione previste dal presente regolamento.

ART. 3 - AVVIO DELLE PROCEDURE

1. Il Responsabile del Servizio competente, prima di avviare ogni singola procedura, incarica l'Ufficio tecnico Comunale affinché rediga una perizia estimativa sull'immobile, al fine di determinare, in maniera attendibile, il suo valore di mercato.

2. In caso di carenza di organico di personale tecnico, debitamente accertata e dichiarata dal Responsabile del Servizio, la perizia di cui al comma 1 può essere affidata all'Ufficio Tecnico Erariale o a professionisti esterni all'Ente.

3. La perizia estimativa deve contenere:

- a) i dati identificativi del bene;
- b) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- c) la destinazione dell'immobile;
- d) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;

e) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

4. La procedura di alienazione viene avviata con atto del Responsabile del Servizio competente, con il quale si individuano per ciascuna tipologia di vendita indicata all'art. 4:

- a) l'elenco degli immobili;
- b) il relativo valore, distinto per singoli lotti;
- c) le forme di pubblicità;
- d) le spese da sostenere nel procedimento di vendita, comprese quelle di pubblicità;
- e) i tempi di esecuzione delle procedure;
- f) 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 Servizio competente dispone affinché venga esperita un'unica procedura, per ciascuna tipologia, che comprenda tutti gli immobili da alienare.

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

ART. 4 - MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. La vendita dei beni comunali avviene mediante asta pubblica, licitazione privata o trattativa privata secondo quanto previsto dai successivi articoli.

ART. 5 - ASTA PUBBLICA

1. In via generale il patrimonio immobiliare del Comune, limitatamente ai beni immobili, viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.

2. All'avvio 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. L'avviso d'asta è pubblicato all'albo pretorio comunale per un periodo di 15 (quindici) giorni consecutivi.

4. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga o superi la somma di 1.000.000 (un milione) di EURO, l'avviso d'asta viene pubblicato anche sul B.U.R. (bollettino ufficiale regionale) del Veneto, almeno 15 (quindici) giorni prima di quello fissato per l'incanto.

5. Qualora ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, nonchè utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.

6. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte in aumento 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 dallo stesso, in busta chiusa.

7. Le offerte di cui al comma 6 devono essere presentate direttamente all'ufficio protocollo del Comune o spedite mediante raccomandata a mezzo del servizio postale, la cui data di spedizione varrà ai fini dell'osservanza del termine di presentazione.

8. Le cauzioni provvisorie costituite da tutti i partecipanti all'asta devono essere pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del valore dell'immobile posto a base di gara, e sono svincolate entro quindici giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari, che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita.

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

10. L'esito della gara viene pubblicizzato mediante affissione dell'avviso di aggiudicazione all'albo pretorio del Comune.

11. Qualora l'incanto sia andato deserto, si procederà all'alienazione mediante trattativa privata con le modalità di cui all'art. 7, ovvero mediante licitazione privata, con le modalità di cui all'art. 6, salvo che l'Amministrazione non intenda esperire ulteriore asta pubblica con la possibilità di poter rivedere il prezzo a base d'asta, previo giudizio di congruità dell'ufficio tecnico.

ART. 6 - LICITAZIONE PRIVATA

1. E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere all'esperimento di una Licitazione Privata qualora sia andata deserta l'Asta Pubblica, ovvero debba essere alienato un immobile il cui valore stimato non sia superiore a 100.000 (centomila) EURO.

2. L'alienazione mediante Licitazione Privata viene pubblicizzata con l'affissione di apposito avviso all'Albo Pretorio comunale, per un periodo non inferiore a 15 (quindici) giorni consecutivi.

3. Alla Licitazione Privata sono invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatto richiesta nei termini stabiliti con l'avviso di cui al comma precedente, nonché i soggetti ritenuti dall'Amministrazione potenzialmente interessati all'acquisto, avuto riguardo alle caratteristiche e all'ubicazione del bene da alienare.

4. L'esito della gara viene pubblicizzato mediante affissione dell'avviso di aggiudicazione all'albo pretorio.

5. Relativamente alle operazioni di gara e di aggiudicazione si applicano le disposizioni contenute nell'art. 5, commi da 6 a 10, del presente Regolamento.

ART. 7 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga conveniente, gli immobili per i quali sia avvenuta la diserzione dell'Asta Pubblica o della Licitazione Privata, possono essere venduti direttamente a privati, sempre che non siano variati, come base di partenza, il prezzo e le condizioni di vendita dell'originario valore risultante dalla perizia di stima. Il prezzo risultante dalla trattativa dovrà essere oggetto di giudizio di congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

2. Alla trattativa privata dovranno essere invitati almeno 5 (cinque) operatori.

3. Le offerte che venissero presentate devono essere accompagnate da quietanze comprovanti il deposito cauzionale pari ad almeno il 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

4. L'esito della gara viene pubblicizzato mediante affissione dell'avviso di aggiudicazione all'albo pretorio del Comune.

ART. 8 – COMMISSIONE DI GARA

1. La commissione di gara è composta da tre membri ed è nominata con provvedimento del responsabile del servizio competente per la procedura di alienazione.

2. La commissione di gara agisce sempre nella sua collegialità.

3. I componenti della commissione sono tenuti al segreto d'ufficio nei casi previsti dalla legge.

4. Può essere prevista l'attribuzione di un compenso ai componenti della commissione, qualora vengano nominati componenti esperti, esterni alla Amministrazione Comunale.

ART. 9 - PROCEDURE PARTICOLARI

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

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

ART. 10 - PROCEDURE INVENTARIALI

1. I beni immobili dalla data di sottoscrizione del contratto di alienazione vengono cancellati d'ufficio dall'inventario del patrimonio comunale.

ART. 11 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione che lo approva, a' sensi dell'art. 73 del vigente Statuto Comunale.
