REGOLAMENTO PER ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E MOBILIARE REGISTRATO DEL COMUNE DI CASTELLO DI GODEGO

(in attuazione del 2° comma dell'art. 12 della L. 127/97)

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 **del** 08.11.2001 .

CAPO I
INDIVIDUAZIONE E STIMA BENI

ART. 1
PROGRAMMA DI ALIENAZIONE

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 del D.Lgs. 18/08/00, n. 267 – T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, il Comune di Castello di Godego intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare e mobiliare registrato in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 Giugno 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 Castello di Godego utilizzando criteri che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto da parte di terzi più convenienti per l'Amministrazione.

3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della Legge 127/97, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

4. Il Consiglio Comunale stabilisce di volta in volta l'alienazione dei beni immobili e mobili registrati comunali, sulla base di una apposita perizia di stima predisposta tenuto conto dei correnti valori di mercato del bene da mettere in vendita.

5. Il competente Responsabile di Servizio ha il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento per le domande pervenute all'Amministrazione Comunale.

6. Nei limiti del possibile, il Responsabile del Servizio dispone affinchè venga esperita un'unica procedura, per ciascuna tipologia, che comprenda tutti gli immobili e mobili registrati da alienare.

ART. 2
STIMA DEI BENI

1. In tutti i casi in cui si rende possibile utilizzare le strutture e il personale interno dell'Amministrazione Comunale, il prezzo di stima dovrà essere stabilito da perizia d'ufficio, eseguita da un dipendente dell'Ente in possesso di laurea in architettura, ingegneria, agraria, o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario con adeguata esperienza e comprovata professionalità. Negli altri casi le perizie possono essere affidate all'Agenzia del Territorio o a professionisti esterni all'Ente di provata fiducia.

2. Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi è da effettuarsi preferibilmente ad unico stimatore.

3. Le valutazioni di stima devono essere fatte col criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato. Nella determinazione del valore del bene sono da tenersi in considerazione le eventuali migliorie eseguite dal conduttore negli ultimi 10 anni, ove debitamente dimostrate o non confutabili, al fine dello scomputo, solo nei confronti dello stesso conduttore del bene, ove questi eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo sulla base di quanto previsto dal successivo art. 4.

4. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di due anni e possono essere prorogate per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.

CAPO II
PROCEDURE DI ALIENAZIONE

ART. 3
MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. La vendita dei beni immobili e mobili registrati avviene mediante asta pubblica, gara informale o trattativa privata secondo quanto previsto dai successivi articoli.

ART. 4
DIRITTI DI PRELAZIONE

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima.

2. Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.

3. I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.

4. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica anche a mezzo raccomandata a.r. agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva, non stabiliscano un termine diverso.

5. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento contenente la prova della presentazione

della cauzione pari al 5% del prezzo offerto. La cauzione, qualora non sia versata in tesoreria, può essere costituita anche da fidejussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fidejussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale.

ART. 5
FONDI INTERCLUSI

1. Si può procedere alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da renderne il valore sensibilmente inferiore a quello di mercato.

2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, nei modi stabili dall'articolo precedente.

ART. 6
GARA INFORMALE

1. Il sistema della gara informale può essere utilizzato unicamente quando il valore dell'immobile e del mobile registrato da vendere viene stimato per un importo non superiore a L. 200.000.000= e quando l'interesse all'acquisto, per la sua ubicazione o caratteristiche, risulti ristretto ad un cerchia limitata di persone.

2. In caso di gara informale per l'alienazione dell'immobile, viene data informazione del procedimento a tutti i confinanti con il bene interessato. Ogni gara informale viene pubblicizzata mediante avviso da pubblicarsi all'Albo Pretorio ed alle bacheche del Comune per un periodo di 15 giorni consecutivi cui potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

3. Per le procedure di gara e di aggiudicazione si osservano le disposizioni contenute negli articoli 9 e seguenti.

ART. 7
ASTA PUBBLICA

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

2. All'avvio del procedimento di alienazione, così come stabilito dall'art. 1, comma 6, viene data la massima pubblicità tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.

3. Gli avvisi d'asta, di cui al successivo art. 8, sono pubblicati all'Albo Pretorio e alle bacheche comunali per un periodo di 15 giorni consecutivi.

4. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga o superi la somma di L. 500.000.000=, gli avvisi devono essere pubblicati, almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'incanto, su un quotidiano nazionale ad ampia diffusione locale.

5. Qualora ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi di gara o loro estratti, anche su bollettini immobiliari, su riviste specializzate, su quotidiani o su altri mezzi utili allo scopo.

ART. 8
AVVISO D'ASTA

1. L'avviso d'asta deve indicare:
   a) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, il giorno, l'ora e le modalità di svolgimento della gara;
   b) il bene oggetto d'asta;
   c) il prezzo posto a base di gara;
   d) il costo presunto delle spese sostenute e sostenende dall'Ente per la pubblicità della procedura;
   e) il costo presunto delle spese tecniche sostenute e sostenende dall'Ente per l'intero procedimento;
   f) i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;
   g) gli uffici comunali presso i quali far pervenire l'offerta;
   h) il responsabile del procedimento.

ART. 9
PARTECIPAZIONE ALLA GARA

1. L'asta viene effettuata con il metodo delle offerte segrete al rialzo.

2. L'offerta segreta, in plico chiuso e controfirmato sui lembi, redatta in carta legale o resa tale, dovrà pervenire nei termini specificati nell'avviso di gara.

ART. 10
ESPERIMENTO DI GARA

1. L'asta si terrà nel luogo, nel giorno ed ora specificati nell'avviso d'asta e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi ed assistere alla apertura dei plichi contenenti le offerte segrete nonché alle operazioni di redazione del relativo verbale.

2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. Le offerte per essere valide debbono essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta indicato nel bando.

3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato la maggiore offerta, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23/05/1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.

4. L'aggiudicazione sarà sospensivamente condizionata al versamento alla Tesoreria comunale, entro 10 giorni dalla gara, di una cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario provvisorio, trascorso il termine di cui sopra, si può procedere ad aggiudicare il bene al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore.

5. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto.

ART. 11
STIPULAZIONE DELL'ATTO

1. La stipulazione dell'atto deve avvenire entro 6 mesi dall'aggiudicazione definitiva. Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto stesso faranno capo all'aggiudicatario.
2. Sono ugualmente a carico dell'aggiudicatario tutte le spese sostenute dall'Ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle tecniche e di pubblicità. Dette spese, esplicitamente rendicontate nella nota di invito al rogito, non potranno essere richieste in importo superiore del 10% di quanto già indicato, in via presuntiva, nell'avviso d'asta.

3. Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso di assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

4. In ogni caso, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo e delle altre indennità di occupazione se istituite e già in corso.

ART. 12
PROROGA DEI TERMINI

1. Il termine di sei mesi, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.

ART. 13
REVOCA

1. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale la cauzione versata.

ART. 14
RIPETIZIONE DELL'ASTA

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta o di trattativa privata dia esito negativo, potrà ripetersi la procedura di vendita mediante asta pubblica. In tal caso la Giunta Comunale fornirà le opportune direttive per la fissazione del prezzo da porsi alla base della gara.

CAPO III

ART. 15
OFFERTE IN OPZIONE

1. Ove siano presentate offerte da parte di enti locali nel cui territorio insiste il bene, ovvero di altri enti pubblici, nonché da associazioni senza fini di lucro, purchè antecedenti alla scadenza del termine fissato nell'avviso, i beni possono essere esclusi dalla offerta al pubblico.

2. Nel caso in cui l'acquisto da parte dell'ente sia motivato da particolari ragioni di interesse pubblico, il Comune può riconoscere uno sconto sul prezzo di stima fino al 50% del valore.

3. La Giunta Comunale sottopone detti provvedimenti al controllo preventivo di legittimità dell'Organo regionale di controllo secondo le modalità di cui all'art. 133 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.

ART. 16
ALIENAZIONE DI BENI OCCUPATI DA TERZI

1. E' autorizzata la alienazione delle porzioni di beni di proprietà comunale, nelle fattispecie di cui all'art. 938 C.C. sempre che si tratti di interventi realizzati anteriormente alla data del 1 gennaio 2001.

2. Il corrispettivo della alienazione è stabilito nel doppio del valore di stima, determinato ai sensi dell'art. 2.

3. L'offerta e l'accettazione sono disciplinate ai sensi dei precedenti articoli; in caso di mancata accettazione l'amministrazione comunale procede a tutela della sua proprietà, nelle forme previste dall'ordinamento vigente.

ART. 17
CANCELLAZIONE DALL'INVENTARIO

1. I beni i immobili e mobili registrati vengono cancellati d'ufficio dal relativo inventario del patrimonio comunale alla data di sottoscrizione del contratto di alienazione.

ART. 18
NORME ABROGATE

1. Sono abrogati il Regolamento Comunale per le alienazioni e gli acquisti del patrimonio immobiliare comunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 17/03/1999 ed ogni altra disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento, dal giorno della sua entrata in vigore.

ART. 19
ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua ripubblicazione per quindici giorni all'Albo Pretorio del Comune, a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.