



Comune di Valenza

REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL COMUNE DI VALENZA



INDICE

Art. 1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO	3
Art. 2	BENI DA ALIENARE	3
Art. 3	INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO	3
Art. 4	BENI VINCOLATI	3
Art. 5	VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE	3
Art. 6	PROCEDURE DI VENDITA	4
Art. 7	ASTA PUBBLICA	4
Art. 8	TRATTATIVA PRIVATA	5
Art. 9	TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA	5



Art. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15/5/1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24/12/1908 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17/6/1909 n. 454.

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 massima effettuata dal personale del Settore competente.

Art. 3 INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato una volta approvato il Bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa 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 valutare:

- Gli obiettivi e 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, nazionale, regionale o locale, è particolare 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 tecniche (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) e di intermediazione (nel caso di utilizzo di Agenzia di mediazione immobiliare) sostenute o da sostenere.

Art. 4 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.

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.

2. L'offerta dovrà essere formalizzata tramite notifica 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.



Art. 6 PROCEDURE DI VENDITA

1 Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- Asta pubblica
- Trattativa privata
- Trattativa privata diretta

in connessione con il grado di appetibilità del bene con la procedura di cui agli articoli seguenti.

Art. 7 ASTA PUBBLICA

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.

2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale, gli annunci in televisione e con apertura siti internet, le pubblicazioni della Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione.

4. 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.

5. 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.

6. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso il protocollo generale entro il termine fissato dall'avviso d'asta.

7. 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 5% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o assicurativa.

8. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora di arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.

9. La gara è presieduta dal Dirigente responsabile del Settore competente.

10. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

11. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale; in caso di parità si procede all'estrazione a sorte.

12. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto alla stipula del rogito, che dovrà avvenire entro sei mesi dall'accettazione dell'offerta.

13. 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 avesse presentato richiesta di mutuo e questo non fosse stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.



14. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
15. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario avrà carattere di versamento in acconto.
16. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti dal presente regolamento per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'offerta di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, una somma pari al 50% della fidejussione, fino ad un massimo di Lire 2.000.000 (duemilioni).
17. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.

Art. 8 TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con trattativa privata, in conformità a quanto previsto dall'art. 14, comma 12, della legge 27/12/1997 n. 449, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi i 500 (cinquecento) milioni di lire.
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 si procede alla pubblicazione mediante:
 - o Affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone specifiche;
 - o Utilizzo di una o più Agenzie Immobiliari, da individuarsi fra quelle regolarmente operanti, anche situate al di fuori del territorio del Comune, a condizione che ognuna si impegni ad applicare, senza diritto di esclusiva, pari condizioni contrattuali se ritenuto opportuno dalla Giunta Comunale.
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.

Art. 9 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. È ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 14, 6° comma, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.
2. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa anche con più soggetti nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20%.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
4. Il prezzo d'acquisto dovrà essere corrisposto alla stipula del rogito.
5. Per quanto riguarda la stipulazione del contratto, valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.
6. Nel caso in cui il Comune risulti proprietario di sedimenti compresi all'interno di aree edificabili private attuabili attraverso pianificazione esecutiva, tenuto conto che la realizzazione di tali previsioni pianificatorie



riveste un preminente interesse pubblico, il Comune stesso potrà alienare dette aree, ovvero cederne la cubatura derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità, con trattativa privata diretta a favore dei proprietari proponenti la lottizzazione.

In considerazione anche dell'elevato interesse privato derivante dalla realizzazione della lottizzazione, il prezzo di cessione delle aree - o della relativa cubatura - sarà calcolato pari al doppio del valore medio convenzionale delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'ICI di cui alle tabelle approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 28.06.2004 e successive modifiche ed integrazioni.