



COMUNE DI PRETORO

Provincia di Chieti

Via dei Mulini1/A, 66010 PRETORO –CH–

www.comune.pretoro.ch.it

e.mail: info@comune.pretoro.ch.it

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 09/06/2006

ART. 1 Oggetto del regolamento

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.

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

ART. 2 Programmazione delle alienazioni

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 comunale.

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.

Il programma di alienazione può essere predisposto anche nel corso dell'anno con specifico atto consiliare.

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 regolamento entro l'esercizio.

Quanto previsto al comma precedente può essere attuato anche con apposita delibera programmatica della Giunta Comunale.

ART. 3 Avvio delle procedure

Il *responsabile del programma delle alienazioni*, prima di avviare le procedure, si assicura del valore di vendita degli immobili elencati nel medesimo programma. Per questo motivo incarica l'Ufficio Tecnico affinché rediga distinte perizie estimative sulla base dei correnti valori di mercato.

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.

La perizia estimativa deve contenere:

una relazione tecnica-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;

la destinazione d'uso dell'immobile o la destinazione urbanistica;

i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;

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.

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 all'art. 4, l'elenco degli immobili, il relativo valore, distinto per singoli lotti, le forme di pubblicità, i tempi di esecuzione delle procedure; con il medesimo atto vengono altresì approvati i singoli bandi di gara.

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.

Il valore base di vendita degli immobili è dato dalla perizia di cui al comma 3.

I criteri base da seguire nella determinazione sono i seguenti:

media dei seguenti valori

Valore medio di mercato delle vendite effettuate nella zona nell'ultimo di riferimento, intendendosi per zona anche i comuni territorialmente confinanti;

Valore risultante dalla capitalizzazione del canone di locazione rivalutato alla data del calcolo, se l'immobile è concesso in locazione.

Correttivi del valore come sopra calcolato a scomputo in percentuale

Stato di conservazione dell'immobile;

Mancanza o inadeguatezza degli impianti (luce, riscaldamento, idrico, fognante, ecc.)
L'incidenza dei correttivi sono determinati in base a parametri oggettivi.

8. Relativamente ai terreni urbanisticamente non qualificati il valore verrà stabilito con riferimento alla zona omogenea attigua.

ART. 4 Modalità di scelta del contraente

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

ART. 5 Asta pubblica

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

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.

Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'albo pretorio comunale per un periodo di quindici giorni decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il bando d'asta. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga le 200.000,00Euro gli avvisi devono inoltre inserirsi almeno sedici giorni prima del giorno fissato per l'incanto nel Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo (B.U.R.A.);

Quando il prezzo di base d'asta raggiunga 500.000,00Euro, gli avvisi devono essere anche pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. La pubblicazione deve avvenire almeno quindici giorni prima della gara.

Qualora ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea, su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, nonché darne annuncio in televisione o utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.

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 quaranta giorni dalla data dell'avviso di gara.

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

Le offerte pervenute vengono analizzate dal Responsabile del Servizio che si attiene a quanto per ciò previsto dall'ordinamento giuridico-contabile.

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

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

ART.6

Il sistema della gara informale può essere utilizzato unicamente quando il valore dell'immobile da vendere viene stimato per un importo non superiore a 60.000,00Euro e/o quando l'interesse all'acquisto per la sua ubicazione è ristretto ad una cerchia limitata agli abitanti della zona ove esso si trova; per zona si intende l'intero territorio comunale.

In 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.

Per le procedure di gara e di aggiudicazione si osservano le disposizioni contenute nell'art. 5, commi da 8 a 12.

ART. 7

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.

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

ART. 8

Nel caso d'asta pubblica o la gara vada deserta, la Giunta Comunale ha facoltà di ridurre il valore di vendita di una percentuale del 20% dell'importo a base d'asta per ogni successivo esperimento di gara fino ad un massimo di due gare (fino ad un massimo del 40%).

ART. 9

Non soggiace alla disciplina del presente regolamento, la alienazione dei terreni e o aree di uso civico e di strade, vie, piazze ed aree pubbliche (solitamente relitti) sdemanializzati, che sono regolamentate rispettivamente dalla Legge Regionale 25/1988 e succ. mod. e int., nonché dalla delibera di Consiglio Regionale verbale n. 104/19 del 12/07/1994, dalla normativa generale e dal codice civile, che tutela in particolare il diritto dei frontisti, che si basano sui valori di mercato;

ART.10

Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua ripubblicazione per trenta giorni all'albo pretorio del Comune, a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.