

***LCOMUNE DI VIANO  
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA***

***REGOLAMENTO  
PER L'ALIENAZIONE  
DEI BENI IMMOBILI COMUNALI***

*Approvato con Deliberazione Consiliare n. 52 del 29/09/1998,  
entrato in vigore, a seguito di controllo da parte del CO.RE.CO,  
il 15/10/1998*

## ***INDICE:***

*ART 1 CAMPO DI APPLICAZIONE*

*ART 2 BENI DA ALIENARE*

*ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA*

*ART. 4 BENI VINCOLATI*

*ART. 5 BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE*

*ART. 6 BENI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO*

*ART. 7 PROCEDURE DI VENDITA*

*ART. 8 ASTA PUBBLICA*

*ART. 9 LICITAZIONE PRIVATA*

*ART 10 TRATTATIVA PRIVATA*

*ART 11 PERMUTA DI BENI IMMOBILI*

*ART 12 ENTRATA IN VIGORE*

## REGOLAMENTO

### L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI ART 1

#### CAMPO DI APPLICAZIONE

- 1- Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della L. 15 maggio 1997 n. 127, la alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Viano, in deroga alle norme di cui alla L. 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454.
- 2- Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-aziendale, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
- 3- Sono fatte salve le norme di leggi speciali per l'alienazione delle aree che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.

### ART. 2 BENI DA ALIENARE

- 1- I beni da alienare nel corso dell'anno sono indicati di massima nel PEG – Piano Economico di gestione, nella relazione al bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di previsioni di massima espressa dagli organi comunali. Nel corso dell'esercizio, nel caso si verifichi l'opportunità di effettuare nuove operazioni immobiliari, i suddetti strumenti finanziari verranno modificati integrandoli relativamente all'investimento di nuova previsione.

### ART 3

#### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

- 1- Il valore base di vendita del bene da alienare è determinato con apposita perizia estimativa resa dal Servizio- USO E ASSETTO DEL TERRITORIO, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni aventi caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative correlate alla natura del bene da valutare.
- 2- Qualora per i beni da alienare non vi sia utile riferimento in beni aventi caratteristiche analoghe e per beni di particolare consistenza, la Giunta potrà autorizzare, su proposta del dirigente di settore, con apposita delibera motivata, che la perizia estimativa venga resa da Enti, società, tecnici o studi specializzati.
- 3- La perizia estimativa deve espressamente 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
- 4- Al prezzo va aggiunto l'importo dell'aliquota IVA- se dovuta.

### ART. 4 BENI VINCOLATI

- 1- La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ART. 5  
BENI SOGGETTI A DIRITTO PRELAZIONE

- 1- In caso di alienazione di bene gravato dal diritto di prelazione, detta circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e lo schema di contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 6  
BENI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO

- 1- Come previsto dall'art 12, comma 3, della L. n. 127-1997, alla alienazione di beni soggetti a vincoli di tutela storico-artistica si applicano le disposizioni di cui alla L. N. 1089-1939 e successive modificazioni ed integrazioni

ART. 7  
PROCEDURE DI VENDITA

- 1- Alla vendita dei beni immobili si procede mediamente:
  - a- asta pubblica;
  - b- licitazione privata;
  - c- trattativa privata;in connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli artt. Seguenti
- 2- L'avvio della procedura di alienazione avviene mediamente l'approvazione del relativo Bando di gara da parte del C.C. sulla base dello schema predisposto dal Responsabile del Servizio – ASSETTO E USO DEL TERRITORIO.

ART. 8  
ASTA PUBBLICA

- 1- In via generale il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.
- 2- All'avviso del procedimento di alienazione, così come stabilito dall'art. 7, comma 2 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 un periodo di quindici giorni decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il bando d'asta.
- 4- Quando il prezzo di base d'asta raggiunga di 100.000 ECU, gli avvisi devono inserirsi almeno quindici giorni prima da quello fissato per l'incanto nel foglio degli annunci legali della provincia.
- 5- Quando il prezzo di base d'asta raggiunga le 500.000 ECU, gli avvisi devono inoltre inserirsi almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'incanto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.
- 6- Quando il prezzo di base d'asta raggiunga 1.000.000 ECU, gli avvisi devono essere anche pubblicati sul bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a tiratura nazionale. La pubblicazione deve avvenire almeno quindici giorni prima della gara.

- 7- Qualora ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche negli albi pretori di altri comuni, su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, nonché utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.
- 8- 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 quindici giorni né superiore a quaranta giorni dalla data dell'avviso di gara.
- 9- 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.
- 10- Le offerte pervenute vengono analizzate da una commissione appositamente costituita, presieduta dal responsabile del servizio uso e assetto del territorio e composta dal Segretario Comunale e dal Responsabile del 2° Servizio – BILANCIO ED AFFARI FINANZIARI. Fungerà da Segretario verbalizzante un dipendente del Comune di qualifica non inferiore alla VI.
- 11- L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta, secondo il metodo delle offerte segrete con prezzo base; in caso di parità si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme che disciplinano la contabilità generale dello Stato. L'aggiudicazione ha luogo anche in presenza di una sola offerta purchè questa non sia inferiore al prezzo base.
- 12- In caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, l'Amministrazione potrà ordinare un secondo esperimento con una riduzione non inferiore al 5% e non superiore al 20% dell'importo a base d'asta, oppure procedere alla vendita mediante il ricorso alla trattativa privata secondo la procedura prevista dal successivo art.10, fissato il prezzo secondo le quotazioni correnti di mercato.
- 13- Delle operazioni della Commissione verrà redatto apposito verbale che sarà approvato mediamente provvedimento deliberativo della Giunta Comunale e del quale i cittadini interessati potranno richiedere copia ai sensi del "Regolamento per la disciplina dei procedimenti amministrativi e per il diritto di accesso ai documenti".
- 14- Le spese del contratto sono interamente a carico della parte acquirente.
- 15- Le cauzioni provvisorie, costituite da tutti i partecipanti all'asta, sono svincolate non oltre dieci giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita. E' data facoltà agli aggiudicatari di utilizzare in conto prezzo la cauzione.
- 16- Il contratto è stipulato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto. Il completo pagamento del prezzo all'atto del rogito, comporta da parte del Comune la rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.
- 17- La mancata stipulazione del contratto nel termine indicato nel precedente comma comporta da parte dell'aggiudicatario la perdita della cauzione provvisoria, oltre al rimborso di tutte le spese d'incanto sostenute dal Comune:

## ART.9 LICITAZIONE PRIVATA

1 – Si procede alla vendita con il sistema della licitazione privata quando l'appetibilità del bene è – per la sua natura, la sua utilizzazione potenziale ed il suo valore venale - riconducibile ad un mercato ristretto di ambito comunale e non superi l'importo di 200.000 ECU, salvo i casi in cui

l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno utilizzare il metodo dell'asta pubblica per la particolare specificità del bene, ad esempio per beni di interesse storico-artistico.

2 – Su invito dell'Amministrazione Comunale, gli interessati possono presentare le loro offerte entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 15 giorni dallo stesso. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con la lettera raccomandata, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

3 - L'apertura delle offerte pervenute nei termini, stante la validità a tal fine del timbro postale sul piego, è fatta da un'apposita commissione, costituita ai sensi dell'art. 8 comma 10.

4 – Delle operazioni della Commissione verrà redatto apposito verbale che sarà approvato mediante provvedimento deliberativo della Giunta Comunale e del quale i cittadini interessati potranno richiedere copia ai sensi del "Regolamento per la disciplina dei procedimenti amministrativi e per il diritto di accesso ai documenti".

5 – Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

#### ART. 10 TRATTATIVA PRIVATA

1 – Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando l'appetibilità del bene è – per la sua ubicazione, la scarsa consistenza ed il modesto valore, che non deve superare 50.000 ECU – ristretta ad un solo soggetto o ad una cerchia di interessati che ne facciano espressa richiesta.

2 – In caso di più soggetti interessati e di offerte parimenti apprezzabili sono richiamate le norme di cui all'articolo precedente relativamente alla partecipazione ed allo svolgimento della trattativa.

3 – E' consentita la trattativa privata diretta nei confronti di Enti pubblici quando l'acquisto del bene è rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità e purchè il prezzo offerto risulti congruo sulla base della perizia di stima e di cui all'art. 3.

#### ART. 11 PERMUTA DI BENI IMMOBILI

1 – Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consigliare, è altresì consentito permutare a trattativa privata con soggetti pubblici e privati i rispettivi beni immobili di proprietà sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 3.

#### ART. 12 ENTRATA IN VIGORE

1 – Il presente regolamento entra in vigore a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione, e verrà affisso all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni.

