



COMUNE DI RONCO SCRIVIA
Provincia di Genova

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ALIENAZIONE DEGLI
IMMOBILI DI PROPRIETA'
COMUNALE**

Approvato con D.G.C. n. 29 del 30.09.04

Art. 1 – Finalita' del Regolamento

1. *Il presente regolamento comunale disciplina ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonche' a quelle contenute nel regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni.*

Art. 2 – Competenze degli organi

1. *Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio, sono di competenza del Consiglio Comunale medesimo. In caso di preesistenza di un atto consiliare di indirizzo, la competenza spetta alla Giunta comunale.*

2. *L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico e' di competenza del Responsabile di Settore individuato con il provvedimento di indirizzo medesimo.*

Art. 3 – Beni da alienare

1. *I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massima.*

Art. 4 – Individuazione del valore di vendita

1. *Il valore base di vendita dell'immobile e' determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico o da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base di metodologie e delle tecniche estimative piu' coerenti alla natura del bene da valutare.*

2. *La perizia estimativa deve espressamente specificare:*

a) *i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato;*

b) *il grado di appetibilita' del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.*

Art. 5 - Beni Vincolati

1. *La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, e' preceduta dall'espletamento della formalita' liberatoria del vincolo.*

Art. 6 – Vendita di beni soggetti a diritti di prelazione

1. *Quando sul bene che si intende alienare puo' essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza , la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento della gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.*

Art. 7 – Procedure di vendita

1. *Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:*
- a) *asta pubblica;*
 - b) *trattativa privata diretta*
 - c) *trattativa privata mediante esperimento di gara ufficiosa*

Art. 8 – Asta pubblica

1. *E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il valore stimato del bene e' superiore a 150.000 €uro.*
2. *La gara deve essere esperita secondo le procedure di cui all'art. 73, lett. c) del R.D. 25/5/1924 n. 827, sulla base del prezzo estimativo del bene.*
3. *La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta.*
4. *Per partecipare alla gara dovra' essere prodotto insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari ad un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.*
5. *L'apertura delle buste contenenti le offerte avviene secondo le modalita' stabilite nel bando di gara ed e' fatta da apposita commissione composta dal Responsabile del Servizio competente, che la presiede, e da due dipendenti comunali.*
6. *L'aggiudicazione e' disposta con riferimento all'offerta piu' conveniente ed in caso di parita' si procede ad estrazione a sorte.*
7. *La cauzione e' sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.*

8. *La cauzione prodotta dall'aggiudicatario e' svincolata dopo la firma del contratto.*
9. *Il contratto e' stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.*

Art. 9 – Trattativa privata diretta

1. *La trattativa privata diretta e' ammessa quando:*
 - a. *l'alienazione e' a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni;*
 - b. *la cessione di un bene immobile e' finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che il Comune ritenga utile acquisire;*
 - c. *ricorrano circostanze eccezionali e speciali, di cui si deve dare congrua motivazione nella Determina Dirigenziale di vendita.*

La trattativa privata diretta e', inoltre, ammessa anche con piu' soggetti nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica ovvero la gara informale e le stesse siano state dichiarate deserte. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potra' essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del venti per cento.

Si procede infine con il sistema della trattativa privata diretta nel caso in cui il bene da alienare sia un relitto stradale o una porzione di area urbanisticamente inutilizzata o un immobile di specifico interesse per i soli confinanti, che per la propria natura o posizione risulti, a parere della Giunta Comunale, di interesse dei soli confinanti. In quest'ultima ipotesi l'Amministrazione Comunale interpella direttamente tutti i confinanti e coloro che abbiano dimostrato interesse all'acquisto.

Art. 10 – Trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa

1. *La trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa e' ammessa quando il valore del bene dell'immobile ovvero del diritto reale su di esso non supera i 150.000 Euro.*

Art. 11 – Pubblicita'

1. *Sia nel caso di alienazione con esperimento di asta pubblica sia nel caso di alienazione a trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa, sono assicurate adeguate forme di pubblicita', al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.*
2. *In relazione alla procedura vengono individuate le seguenti forme di pubblicita':*
 - a. *Asta pubblica: inserzione su un quotidiano a diffusione nazionale ed in un quotidiano a diffusione locale, comunicazione mediante Internet, affissioni di manifesti nell'interno del Comune;*
 - b. *Trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa: inserzione su un quotidiano e/o settimanale a livello locale, comunicazione mediante Internet, affissione manifesti nell'interno del territorio del Comune*

Art. 12 – Spese contrattuali

1. *Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonche' quelle da esse dipendenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico della parte aggiudicataria.*
2. *Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, pubblicazione, affissione ed ed inserzione obbligatorie ai sensi del presente regolamento e delle modalita' esecutive stabilite con il bando di gara.*