

Comune di Pisogne

Provincia di Brescia

Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare

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 n. 783 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 di previsione sulla base di una stima di 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 di previsione, 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 individua ed esplicita:
 - 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 o regionale, 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 degli eventuali oneri a carico dell'acquirente (dell'I.V.A. se dovuta, imposte catastali ecc...), sul quale saranno effettuate le offerte.
4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).

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 nel bando o negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.
2. Il diritto di prelazione viene indicato nel bando o negli avvisi di vendita anche quando l'immobile risulta già occupato, anche solo parzialmente, o la sua utilizzazione non può essere effettuata in maniera indipendente da altri porzioni immobiliari (sono esclusi da questo caso le eventuali servitù in genere).

ART. 6 – Procedure di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata;
 - c) trattativa privata diretta; in connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

ART.7 — Asta pubblica

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la 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 di siti internet, le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale della 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 sempreché non siano state presentate offerte in aumento ritenute valide.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano preso 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 fideiussione bancaria o assicurativa.
8. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora d'arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta. In ogni caso le buste dovranno pervenire all'ufficio protocollo entro i termini stabiliti dal bando essendo a carico del mittente la scelta delle modalità di invio dell'offerta.
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 ad estrazione a sorte.
12. Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto:
 - alla stipula del rogito con assegno circolare non trasferibile (o con bonifico bancario prima almeno due giorni prima del rogito);
 - con una dilazione temporale massima di 4 anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi non superiori a Euro un milione;

- con una dilazione temporale massima di 8 anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi non superiori a Euro due milioni.

13. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra garanzia idonea.

14. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.

15. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

16. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

ART.8 — Trattativa privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della 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 e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi i 150.000 Euro.
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: 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.
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 riportate nei precedenti articoli.

ART. 9 – Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, 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 di acquisto potrà essere corrisposto:
 - alla stipula del rogito con assegno circolare non trasferibile (o con bonifico bancario prima almeno due giorni prima del rogito);
 - con una dilazione temporale massima di 4 anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi non superiori a Euro un milione;

- con una dilazione temporale massima di 8 anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi non superiori di Euro due milioni;
 - con una dilazione temporale massima di 10 anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 10% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi superiori a Euro due milioni.
5. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia.