



COMUNE DI SAN GREGORIO NELLE ALPI
Provincia di Belluno

REGOLAMENTO
SPECIALE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI

Approvato con delibera C.C. n. 60 del 24.09.2003

Entrato in vigore il 21.10.2003

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

1. Le norme che seguono disciplinano, in attuazione dell'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127, la alienazione del patrimonio immobiliare del Comune, 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.

Art. 2 - Beni da alienare

1. La Giunta propone al Consiglio l'alienazione di tutti i beni immobili del demanio e del patrimonio indisponibile, per i quali sia venuta meno l'utilità pubblica e del patrimonio disponibile per i quali l'alienazione sia ritenuta vantaggiosa.
2. In ogni caso va fatto un confronto tra l'utilità al mantenimento (utilizzo diretto, affitto, concessione ad Associazione) e le spese di gestione da un lato e il beneficio derivante dal ricavo della vendita e dal suo reinvestimento.

Art. 3 – Autorizzazione consigliare

1. I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale ed accompagnati da una stima di massima e l'autorizzazione è data dal Consiglio con apposito provvedimento.

Art. 4 - Individuazione del valore base di vendita

1. Il valore base di vendita dell'immobile, sia per asta che a trattativa, è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico o da altro soggetto incaricato, 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. Il prezzo di stima dovrà inoltre tener conto:
 - c) delle spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.);
 - d) delle spese di pubblicità dell'alienazione.

Art. 5 - 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 dal vincolo.

Art. 6 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione o da clausole di prelazione stabilite dal Consiglio, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 7 - Procedure di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- asta pubblica
- trattativa privata

come di seguito indicato.

Art. 8 - Asta pubblica

1. I beni sono di norma alienati mediante asta pubblica.
2. Le forme di pubblicità sono decise di volta in volta dal Responsabile in relazione all'ambito di interesse all'acquisto e alle spese di pubblicità in relazione al ricavo.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire con raccomandata mediante il servizio postale o direttamente al protocollo comunale nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 40 gg. né superiore ai 50 gg. dalla data dell'avviso stessa.
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo dal valore di stima posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
5. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta dal Segretario Comunale in forza dell'art. 5, comma 1, lettera d) del Regolamento per l'ordinamento della struttura organizzativa. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più alta purché eguale o superiore al prezzo di stima. In caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
6. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene contestualmente per i concorrenti presenti.
7. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto.
8. Il contratto è stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Art. 9 - Trattativa privata

1. Si procede alla trattativa privata nei seguenti casi:
 - a) quando siano andati deserti due successivi esperimenti di gara;
 - b) quando il bene sia strettamente connesso con altri beni di terzi e non possa costituire una unità funzionale autonoma (parte di fabbricato, pertinenza, relitto stradale all'interno della stessa proprietà, ecc.);

- c) quando si proceda a permuta nell'interesse del Comune;
 - d) quando il bene rivesta particolare importanza per i confinanti, di cui il Comune, quale ente pubblico tenuto a un comportamento di equità anche nelle sue attività economiche, debba tenere conto anche al fine di evitare possibili speculazioni di terzi;
 - e) quando la modestia del valore non giustifichi un procedimento di gara;
 - f) quando vi sia un locatario o conduttore del bene e questi sia interessato all'acquisto.
 - g) in tutti i casi in cui il Consiglio ritenga che vi siano motivi di interesse pubblico per procedere a trattativa;
2. Nel caso gli interessati alla trattativa siano più di uno, essi sono individuati dal Responsabile del Procedimento, anche sulla scorta di eventuali indicazioni del Consiglio, e tra gli stessi viene effettuata una procedura di asta con forme semplificate.
 3. L'accettazione del prezzo definitivo è deliberata dalla Giunta.
 4. Nei casi in cui alle lettere b), c), d), e) f) il prezzo a base d'asta va incrementato di una percentuale ritenuta congrua dalla Giunta in ragione del prevedibile miglioramento del prezzo che si sarebbe ottenuto con la gara.

Art. 10 – Alienazione per interesse pubblico

1. Il Consiglio si riserva la facoltà di deliberare alienazioni a favore di Enti Pubblici (Comunità Montana, Provincia, Istituto Autonomo Case Popolari, ecc.), di Enti Morali o Ecclesiastici, di Associazioni regolarmente costituite ed anche di privati ove da questo possa derivare un interesse rilevante per il Comune. Il Consiglio in tal caso fissa le clausole convenzionali.

Art. 11 – Ufficio competente

1. Le alienazioni patrimoniali sono affidate al Segretario Comunale che provvede a tutti i procedimenti non riservati dal presente Regolamento al Consiglio o alla Giunta, salva la stipula del contratto che viene demandata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico o ad altro funzionario incaricato dal Sindaco.
2. Il Responsabile si avvale per la stima dell'Ufficio Tecnico o di tecnico incarico.

SOMMARIO

Art. 1 - Oggetto del Regolamento	2
Art. 2 - Beni da alienare	2
Art. 3 – Autorizzazione consigliare.....	2
Art. 4 - Individuazione del valore base di vendita	2
Art. 5 - Beni vincolati.....	2
Art. 6 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione	3
Art. 7 - Procedure di vendita	3
Art. 8 - Asta pubblica	3
Art. 9 - Trattativa privata.....	3
Art. 10 – Alienazione per interesse pubblico	4
Art. 11 – Ufficio competente.....	4