

Deliberazione del C. C. n. 75 del 02.04.1998



Comune di Rimini

Settore Patrimonio

**REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETA' COMUNALE**

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1 – Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15.05.1997 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. 17.06.1909 n. 454.

2 – Sono esclusi dalla disciplina del presente Regolamento i conferimenti di beni in natura di cui all'art. 2342 del Cod. Civ..

ART. 2 – BENI DA ALIENARE

1 – I beni da alienare sono indicati nel Bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massime.

2 – Possono, tuttavia, in corso d'anno, essere alienati beni non indicati in Bilancio previa adeguata motivazione delle ragioni di pubblico interesse preordinate alla vendita.

ART. 3 – INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

1 – Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il Bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dal Servizio Patrimonio e redatta d'ufficio o con incarico professionale a tecnici esterni, 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 deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) la descrizione e lo stato del bene, il grado di appetibilità ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale o particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

3 – Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

4 – Oltre tale prezzo, come sopra determinato, saranno previste, in sede di bando di gara, a carico dell'aggiudicatario:

- a) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno);
- b) le spese di pubblicità della gara;

c) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto.

ART. 4 – BENI VINCOLATI

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

ART. 5 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1 – Quando il bene e' gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nell'avviso di gara e l'aggiudicazione dovra' essere notificata all'interessato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 6 – PROCEDURE DI VENDITA

1 – Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
a) asta pubblica;
b) gara informale;
c) trattativa privata,
in connessione al grado di appetibilita' 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 e', per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.

2 – Almeno 30 giorni prima della data fissata per l'asta pubblica, alla stessa e' data ampia pubblicita' mediante i canali ritenuti piu' 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 pubblicita' utilizzabili sono quelli previsti dalla vigente normativa in materia ed in via esemplificativa:

la Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale e su almeno un quotidiano a diffusione locale, gli annunci in televisione o 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 della vendita all'asta con incanto ai sensi dell'art. 576 del codice di procedura civile.

5 – Ai sensi di quanto previsto dall'art. 4, Il comma, del vigente Regolamento degli Appalti e dei Contratti del

Comune di Rimini, oltre al metodo delle offerte segrete, l'aggiudicazione del bene potrà essere effettuata anche attraverso gli altri sistemi previsti dal R.D. 23.05.1924 n. 827, in quanto compatibili, su proposta motivata del Dirigente del Servizio Patrimonio, debitamente autorizzato dalla Giunta Comunale.

6 – All'asta effettuata con un metodo diverso da quello dell'offerta segreta da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, si applicheranno le stesse forme di pubblicità descritte nel presente articolo.

7 – La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata espresso nel termine fissato dall'avviso d'asta.

8 – 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 ad un ventesimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

9 – Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora di arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta, a cura dell'ufficio ricevente.

10 – La gara e' presieduta dal Dirigente responsabile del Settore Patrimonio.

11 – L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

12 – L'aggiudicazione e' fatta all'offerta piu' alta che dovra' comunque essere in aumento rispetto al prezzo fissato a base d'asta; in casi di parita' si procede ad estrazione a sorte.

13 – Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale e' rimesso al Sindaco ed al Segretario Generale.

14 – La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti alla gara.

15 – La cauzione prodotta dall'aggiudicatario e' svincolata dopo la firma del contratto; e' data facolta' all'acquirente di utilizzare in contro prezzo la cauzione, costituita in numerario.

16 – Il contratto e' stipulato nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Tale periodo e' sospeso per il tempo necessario previsto dalla legge per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione.

ART. 8 – GARA INFORMALE

1 – Si procede alla vendita con il sistema della gara informale quando l'appetibilità del bene e', per sua natura, utilizzazione potenziale e valore venale, riconducibile ad un mercato ristretto di ambito provinciale.

2 – Alla gara è data pubblicità mediante i canali ritenuti piu' idonei, di volta in volta individuati nella

determinazione di vendita e, comunque, utilizzando due quotidiani di cui almeno uno a diffusione locale. L'avviso di vendita, oltre che essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, può essere pubblicizzato anche con specifici mezzi di diffusione quali l'inserzione dei bollettini immobiliari e/o pubblicità nelle radio locali che coprono la zona di interesse individuata.

3 – le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di gara.

4 – La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata espresso,

dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un ventesimo del

valore posto a base di gare e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

5 – Le procedure per l'espletamento della gara sono le stesse indicate e disciplinate dai commi 7 e seguenti del precedente art. 7.

ART. 9 – TRATTATIVA PRIVATA

1 – Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando l'appetibilità del bene è, per sua

ubicazione, consistenza e limitato valore, ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.

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:

a) 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 più piccole;

b) affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

3 – Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la

presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

ART. 10 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1 – È ammessa la trattativa privata diretta con un unico soggetto in casi eccezionali qualora la condizione

giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il

ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.

2 – La trattativa privata diretta, debitamente motivata, sarà condotta dal Dirigente del Settore Patrimonio e la

vendita del bene, che comunque non potrà essere effettuata ad un prezzo inferiore a quello di mercato, salve le limitazioni previste dalla legge a cui il bene può essere soggetto, dovrà essere approvata con deliberazione di Consiglio Comunale.

3 – La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti, è partecipato al privato acquirente che comunicherà la propria accettazione.

4 – Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto al momento della stipulazione dell'atto di compravendita.

ART. 11 – ENTRATA IN VIGORE

1 – Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di avvenuta pubblicazione.

2 – Sono abrogate le norme regolamentari con esso incompatibili.