

COMUNE DI SANT'ANGELO IN PONTANO

PROVINCIA DI MACERATA

Via Roma 49 C.A.P. 62020



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Testo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 28/11/2019

INDICE

ART. 1 – INTRODUZIONE

ART. 2 – INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

ART. 3 – BENI VINCOLATI

ART. 4 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

ART. 5 – PROCEDURE DI VENDITA

ART. 6 – ASTA PUBBLICA

ART. 7 – TRATTATIVA PRIVATA

ART. 8 – SPESE VARIE

ART. 9 – ESITO DELLE GARE ESPERITE

ART. 10 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO PUBBLICO

ART. 11 – ENTRATA IN VIGORE



COMUNE DI SANT'ANGELO IN PONTANO

PROVINCIA DI MACERATA

Via Roma 49 C.A.P. 62020

ART. 1 – INTRODUZIONE

- 1) Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della Legge 15 maggio 1997, n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo comune, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e s.m.i., nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454.
- 2) Sono escluse dalla presente disciplina le compravendite immobiliari regolamentate da leggi speciali (aree P.I.P., P.E.E.P., ecc.).

ART. 2 – INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

- 1) Il valore base di vendita degli immobili è determinato, con apposita perizia estimativa redatta e approvata dal Responsabile dell'Area Tecnica con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base di metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
- 2) La perizia estimativa deve espressamente contenere:
 - a. una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b. la destinazione urbanistica dell'immobile;
 - c. il valore di stima da porre a base di gara;
 - d. i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
- 3) Il valore stabilito con le perizie di stima dovrà essere aggiornato prendendo in considerazione le condizioni di mercato riscontrabili al momento della vendita.
- 4) Il Consiglio Comunale con propria deliberazione e su proposta del Sindaco, da redigersi a cura del Responsabile dell'Area Tecnica individua gli immobili del patrimonio disponibile oggetto di alienazione e/o permuta. Tutti gli atti successivi e conseguenti tale deliberazione sono di competenza del Responsabile dell'Area Tecnica.

ART. 3 – 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. 4 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, lo stesso è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima, in caso di vendita a trattativa privata ed al prezzo di aggiudicazione (prima della definitiva formalizzazione della stessa) nel caso di vendita mediante Asta pubblica.

L'offerta di cui al precedente comma dovrà essere formalizzata tramite notifica ai titolari del diritto di prelazione e dovrà contenere l'indicazione del prezzo richiesto, le condizioni di vendita compresa la presentazione della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione nei termini di legge.

ART. 5 – PROCEDURE DI VENDITA

- 1) Alla vendita di beni immobili si procede mediante:
 - a. asta pubblica;
 - b. trattativa privata.

ART. 6 – ASTA PUBBLICA

- 1) L'Asta pubblica avverrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta quando il valore dell'immobile posto a base di gara è superiore a € 30.000,00 e nei casi in cui non è previsto il ricorso alla trattativa privata di cui al successivo art. 7.
- 2) Alla gara è data ampia pubblicità mediante la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, l'affissione di manifesti nel territorio comunale e l'utilizzazione di sito internet.
- 3) La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta, che non potrà essere comunque inferiore ai 10 giorni e superiore ai 40 giorni dalla data dell'avviso stesso.
- 4) La richiesta di partecipazione alla gara dovrà essere redatta nel rispetto dello schema allegato alla determinazione della procedura di vendita e pubblicizzato con l'avviso d'asta. Il prezzo offerto, incondizionato, deve essere espresso in percentuale in cifre ed in lettere, in caso di discordanza vale quella più vantaggiosa per questo comune. All'offerta deve essere allegata la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base di vendita, costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.
Ai partecipanti alla gara potrà essere richiesta la presentazione di ulteriori dichiarazioni, che daranno specificate nella determinazione della procedura di vendita e pubblicizzati con l'avviso d'asta.
- 5) Non si procederà all'apertura del plico contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.
- 6) La gara avverrà secondo quanto stabilito nel presente Regolamento e nella determinazione della procedura di vendita. L'aggiudicazione spetterà ad un'apposita Commissione composta dal Segretario comunale, in qualità di presidente e dai Responsabili dell'Area Tecnica e dell'Area Amministrativa, in qualità di esperti, oltre che da un dipendente del Comune, individuato di volta in volta dal Segretario Comunale, cui sono attribuite le funzioni verbalizzanti.
- 7) L'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi avrà presentato l'offerta più alta; non saranno ammesse offerte in ribasso; in caso di offerte uguali si procederà all'aggiudicazione previa estrazione a sorte. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- 8) Le operazioni di gara sono oggetto di specifici verbali, che verranno inseriti in apposita determinazione di approvazione delle risultanze di gara.
- 9) La cauzione è svincolata per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione.
- 10) La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione prestata.

ART. 7 – TRATTATIVA PRIVATA

E' ammessa la trattativa privata, previa pubblicazione, per almeno 15 giorni, di apposito avviso all'Albo pretorio e nei consueti luoghi pubblici di affissione del territorio comunale, avviso indicante le condizioni di vendita, nei seguenti casi:

- a) Quando il bene sia stato oggetto del procedimento di vendita tramite asta pubblica o altro procedimento pubblico di vendita e questo sia andato deserto.
Nel caso e qualora in tempi successivi all'ultimo espletato procedimento pubblico di vendita dell'immobile, pervenga un'offerta il cui importo sia almeno pari all'ultimo importo posto a base di gara è facoltà della Giunta Comunale vendere direttamente l'immobile all'offerente prescindendo dalla preventiva pubblicazione del previsto avviso.
- b) Nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune o siano interclusi e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante o che congiungano una via pubblica e di uso pubblico. Nel caso, la trattativa privata è esperita con il confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi. Nei casi di cui al presente comma, non necessita la preventiva pubblicazione dell'avviso di vendita.
- c) Quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto reale di godimento dello stesso. Nel caso non è prevista la preventiva pubblicazione dell'avviso di vendita.
- d) Quando la richiesta di acquisto è effettuata da Enti Pubblici, Associazioni e/o società, Fondazioni senza fini di lucro le cui attività siano ritenute di interesse pubblico. Nel caso non è prevista la preventiva pubblicazione dell'avviso di vendita.
- e) Quando i proventi derivanti dalla vendita dell'immobile o degli immobili siano destinati con priorità alla copertura di debiti fuori bilancio o alla copertura del presunto/accertato disavanzo di amministrazione.

L'avviso di gara per la vendita a trattativa privata degli immobili deve contenere:

- a) l'identificazione dell'immobile;
- b) il prezzo a base di gara;
- c) la modalità di presentazione delle offerte e la documentazione richiesta;
- d) il termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- e) le modalità di aggiudicazione;
- f) ogni altra indicazione ritenuta utile dal Responsabile dell'Area tecnica cui compete la determinazione in materia.

La Giunta Comunale con proprio provvedimento può decidere di consentire la presentazione di offerte libere esclusivamente nel caso di cui alla precedente lett. E) e a condizione che l'immobile sia stato già oggetto di uno o più procedimenti pubblici di vendita andati deserti. L'offerta più conveniente pervenuta costituisce impegno per l'interessato mentre sarà impegnativa per il Comune solo se la Giunta Comunale, su motivata proposta del Responsabile dell'Area Tecnica, la riterrà rispondente al reale valore dell'immobile e/o conveniente.

ART. 8 – SPESE VARIE

- 1) Sono poste a carico dell'acquirente le spese, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addvenire alla stipula dell'atto notarile di compravendita (spese di frazionamento e spese di gara).

ART. 9 – ESITO DELLE GARE ESPERITE

- 1) Gli esiti delle gare sono pubblicati per estratto all'Albo Pretorio del Comune e sono comunicati a tutti gli interessati all'acquisto (partecipanti alla gara).
- 2) L'avviso di gara esperita deve contenere il numero delle offerte pervenute per ciascun lotto, l'aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione.

ART. 10 – STIPULAZIONE CONTRATTO PUBBLICO

- 1) Il contratto pubblico di vendita dell'immobile è stipulato nel termine di 60 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'avvenuta aggiudicazione e/o determina di vendita, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Il termine predetto potrà essere prorogato con provvedimento dell'organo esecutivo qualora, su richiesta dell'aggiudicatario e/o dell'acquirente, ritenga attendibili le motivazioni prodotte. Il termine di cui sopra è ridotto a giorni trenta per le permuta e per le alienazioni tramite trattativa privata. La mancata stipulazione del contratto nel termine previsto, per colpa dell'aggiudicatario, comporta, per lo stesso, la perdita dell'aggiudicazione e della cauzione prestata e il rimborso al Comune delle spese di gara.

ART. 11 – ENTRATA IN VIGORE

- 1) Il presente Regolamento entrerà in vigore immediatamente e sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi. Sarà pubblicato altresì pubblicato in modo permanente nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale del Comune di Sant'Angelo in Pontano, ai sensi del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n.33.