



COMUNE DI MASI TORELLO

Provincia di Ferrara

REGOLAMENTO SPECIALE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione C.C. n. 66 del 20/12/1999

Modificato con deliberazione C.C. n. 40 del 28/11/2012

“TESTO MODIFICATO”

COMUNE DI MASI TORELLO

Provincia di Ferrara

REGOLAMENTO SPECIALE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI

(articolo 12, 2° comma, Legge 15 maggio 1997, n. 127)

ART. 1

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, la alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 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. I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massima.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico e 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. Per particolari casi l'Amministrazione potrà rivolgersi a tecnici esterni di provata competenza o di tecnici di altri Enti pubblici.
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 - il grado di appetibilità 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.
3. Al prezzo di stima così determinato sono aggiunta:
 - c - le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, etc.);
 - d - le spese di pubblicità di alienazione.

Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.

4. Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma precedente.

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 negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato 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 appetibilità del bene e con le procedure 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, la sua effettiva utilizzazione 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 che tenendo conto dell'effettivo grado di penetrazione nel mercato al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, i giornali di diffusione nazionale, annunci in televisione e con apertura di siti Internet, pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea o nel Bollettino Ufficiale della Regione.
4. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 60 giorni dalla data dell'avviso stesso.
5. 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 a un decimo del valore previsto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalla vigenti disposizioni.
6. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro di arrivo apposto dall'ufficio Protocollo Comunale sul plico contenente l'offerta pervenuta.
7. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di esame, la stipula del L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta da una apposita commissione composta dai responsabili tecnico, finanziario e dal segretario comunale, o da funzionari degli stessi settori da loro designati. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta; in caso di parità, se gli offerenti saranno presenti si procederà nella medesima adunanza ad un solo rilancio con offerta segreta. Ove non tutti coloro che hanno presentato offerte uguali siano presenti, l'Amministrazione fisserà una seconda seduta di gara da tenersi entro i successivi 10 giorni invitando detti offerenti a presentare per iscritto in plico sigillato un'offerta al rialzo. Ove i presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero non pervengano offerte al rialzo entro la data stabilita, ovvero in caso di ulteriore parità delle offerte, si procederà a sorteggio.
8. Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, copia dei quali è rimessa al Sindaco e al Segretario Comunale.
9. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
10. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.
11. Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 8 - GARA INFORMALE

1. Si procede alla vendita con il sistema della gara informale quando l'appetibilità del bene è, per la sua natura, la sua riutilizzazione potenziale e il suo valore venale, riconducibile ad un mercato ristretto di ambito provinciale o regionale.
2. Alla gara è data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei di volta in volta individuati nella determinazione di vendita e, comunque, in via esemplificativa utilizzando due quotidiani diffusi nell'ambito ritenuto interessato. L'avviso di vendita, oltre che ad essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, può essere pubblicizzato anche con gli specifici mezzi di diffusione quali, apertura siti Internet, l'inserzione nei bollettini immobiliari, pubblicità nelle radio locali che coprono la zona di interesse individuata.
3. Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 60 giorni dalla data dell'avviso stesso.
4. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
5. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro di arrivo apposto dall'Ufficio Protocollo Comunale, è fatta da un'apposita commissione composta dai responsabili dei settori tecnico, finanziario e dal segretario comunale, o da funzionari specificatamente da essi delegati.
6. Copia del verbale è rimessa al Sindaco e al Segretario Comunale.
7. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

ART. 9 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando l'appetibilità del bene, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, è 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 pubblicità mediante, in via esemplificativa:
 - affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più piccole;
 - affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati vicini;
 - apertura siti internet.
3. contratto, sono richiamate le norme di cui all'articolo precedente.