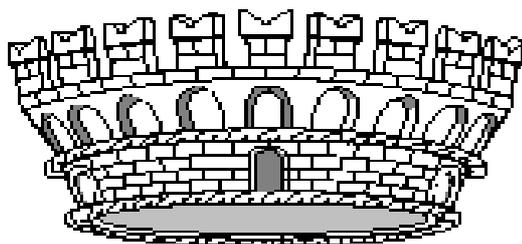


all. a



# COMUNE DI SANDRIGO

PROVINCIA DI VICENZA

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

APPROVATO CON DCC N. 16 DEL 14.04.2003

APPORTATO MODIFICHE CON DCC N. 15 DEL 22.05.08 :  
INTEGRAZIONE ART. 1 CON IL COMMA 4  
MODIFICATO TERMINE PREVISTO DALL'ART. 6 , COMMA 5 .

<i>COMUNE DI SANDRIGO</i> .....	<i>1</i>
<b>REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE</b> .....	<b>1</b>
ART. 1 .....	3
OGGETTO DEL REGOLAMENTO .....	3
ART.2 .....	3
COMPETENZE.....	3
ART. 3 .....	4
PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI .....	4
ART. 4 .....	4
AVVIO DELLE PROCEDURE.....	4
ART. 5 .....	5
MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE.....	5
ART. 6 .....	6
ASTA PUBBLICA .....	6
ART. 7 .....	7
TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA INFORMALE .....	7
ART. 8 .....	7
PROCEDURE PARTICOLARI .....	7
ART.9 .....	7
TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA .....	7
ART.10 .....	8
ENTRATA IN VIGORE.....	8

## ART. 1

### OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 (nota 1), le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
3. In caso di alienazione di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie --ai sensi delle leggi 18.04.62 n. 167, 22.10.71 n. 865 e 05.08.78 n.457 - non si applica il presente Regolamento bensì l'art. 172 lett. c) del D.Lgs. 267/2000.
4. ***In caso di alienazione di aree edificabili di proprietà comunale, con destinazione urbanistica produttiva, residenziale o commerciale, per le quali il comune ritenga di rispondere ad esigenze di sostegno dello sviluppo economico e/o residenziale del territorio dell'Ente, ancorché non rientranti nelle fattispecie di cui al precedente comma 3, il Consiglio Comunale può stabilire, con proprio provvedimento a carattere regolamentare, criteri diversi dalla logica del rialzo sul prezzo base d'asta per l'assegnazione delle aree stesse, individuandone le modalità per la formazione di graduatorie ad un prezzo di cessione fissato ad un valore corrente di mercato.***

## ART. 2

### COMPETENZE

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio Comunale, sono di competenza del Consiglio Comunale medesimo.
2. In caso di preesistenza di un atto consiliare di indirizzo, la competenza spetta alla Giunta comunale.
3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito **dalle delibere assunte dal Consiglio comunale e dalla Giunta** e' di competenza del Responsabile di settore individuato col provvedimento di indirizzo medesimo.

### **ART. 3**

#### *PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI*

1. La relazione previsionale e programmatica di cui all'art. 170 del D. Lgs 267/2000, allegata al bilancio annuale di previsione, indica, per ogni anno di riferimento, il programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare comunale.
2. Nel programma di cui al comma 1 è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da mettere in vendita e un'indicazione di massima delle modalità di alienazione e dei tempi relativi.

Tale programma può essere integrato o modificato :

- in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari
- in relazione a mutate esigenze dell'amministrazione comunale rispetto alle finalità istituzionali
- al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità'.

3. Sono alienabili:

- a. beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
  - b. beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio
  - c. beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuta o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione;
  - d. diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere.
  - e. Ogni altro bene immobile o porzione dello stesso che l'amministrazione abbia intenzione di dismettere (relitti stradali etc).
4. La Giunta, dopo l'approvazione del Bilancio di Previsione, affida, col Piano Esecutivo di Gestione, l'obiettivo del completamento del programma delle alienazioni per l'anno di riferimento ad un Responsabile di Servizio ("*Responsabile del programma delle alienazioni*") il quale ha il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento entro l'esercizio.

### **ART. 4**

#### *AVVIO DELLE PROCEDURE*

1. Il Responsabile del programma delle alienazioni, prima di avviare le procedure, incarica uno o più tecnici dell'ufficio Tecnico affinché redigano distinte perizie estimative sulla base dei correnti valori di mercato per i beni con caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie più coerenti alla natura del bene da valutare ed in ogni caso non inferiori ai valori spuntati in asta per beni similari.
2. In caso di carenza di organico o di personale tecnico, debitamente accertata e dichiarata dal Responsabile di struttura, le perizie di cui

al comma 1 possono essere affidate all'Ufficio Tecnico erariale od anche a Professionisti esterni all'Ente.

3. La perizia estimativa deve contenere:
  - a) Una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, l'indicazione di eventuali servitu', vincoli, reti di sottoservizi etc che influiscano sul valore e sulla commerciabilita' de bene ;
  - b) La destinazione dell'immobile;
  - c) I criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
  - d) Il valore da porre a base delle procedure d'alienazione, al quale devono essere aggiunte anche tutte le altre spese sostenute dall'Ente nel procedimento di vendita, (frazionamenti e spese tecniche) .
  - e) Grado di appetibilita' del bene e probabile mercato al fine di individuare la scelta della procedura specifica da utilizzare tra quelle previste dal presente regolamento.
4. La procedura di alienazione viene avviata con atto del Responsabile del programma delle alienazioni anche ai sensi dell'art. 192 dlgs 267/2000 (nota 2) col quale si individuano, per ciascuna tipologia di vendita indicate all'art. 5, l'elenco degli immobili, il relativo valore, distinto per singoli lotti, le forme di pubblicità, i tempi di esecuzione delle procedure ed il nominativo del Responsabile del procedimento; con il medesimo atto vengono altresì approvati i singoli bandi di gara.
5. Nei limiti del possibile, il Responsabile del programma delle alienazioni dispone affinché venga esperita un'unica procedura per ciascuna tipologia, che comprenda tutti gli immobili da alienare per quell'anno.
6. Il valore base di vendita o delle trattative nell'ipotesi di trattativa diretta degli immobili è dato dalla perizia di cui al comma 3 al netto dell'I.V.A..

## **ART. 5**

### *MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE*

1. La vendita dei beni immobili avviene mediante
  - a. Asta Pubblica.
  - b. Trattativa privata preceduta da gara informale
  - c. Trattativa direttaIn connessione con l'appetibilita' del bene e secondo le procedure che seguono.

## ART. 6

### ASTA PUBBLICA

1. In via generale il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato col sistema dell'asta Pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene e' riconducibile ad un mercato vasto .
2. All'avvio del procedimento di alienazione, così come stabilito dall'art. 4, comma 4, viene data la massima pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.
3. Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'Albo Pretorio Comunale per un periodo di quindici giorni decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il Bando d'Asta.
4. Alla gara e' data ampia pubblicità' mediante i canali ritenuti piu' idonei individuati di volta in volta nella determinazione di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti. In via esemplificativa i canali utilizzabili sono :edizioni dei bollettini immobiliari, riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale e locale, annunci in televisione, pubblicazioni sul sito del comune, Gazzetta Ufficiale, Bur.
5. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo, le offerte segrete contenenti il prezzo, scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, **entro il termine stabilito, che, comunque, non potrà essere inferiore a trenta giorni dalla data dell'avviso di gara.**
6. Le offerte di cui al comma 5 devono essere presentate direttamente all'ufficio protocollo del Comune o spedite mediante raccomandata la cui data d'arrivo varrà ai fini dell'osservanza del termine di presentazione.
7. Le offerte pervenute vengono analizzate da una Commissione appositamente costituita, che si attiene a quanto per ciò previsto dall'ordinamento giuridico-contabile.
8. Le cauzioni provvisorie, costituite da tutti i partecipanti all'Asta, nella misura del 10% del valore a base d'asta, sono svincolate entro dieci giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita.
9. Il contratto è stipulato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.

## **ART. 7**

### *TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA INFORMALE*

1. Si procede alla vendita col sistema della trattativa privata in conformita' a quanto prevede l'art. 14 comma 12 della legge 27/12/1997 n. 449 quando la commerciabilita' del bene e' o per l'ubicazione, o per la consistenza, o per il limitato valore limitata ad una cerchia ristretta di interessati.
2. In caso di gara informale viene data informazione del procedimento a tutti i potenziali interessati all'acquisto mediante procedure all'uopo ritenute più indicate, specificatamente stabilite dal bando di gara.
3. Per le procedure di gara e di aggiudicazione si osservano le disposizioni contenute nell'art. 6, commi da 6 a 9.

## **ART. 8**

### *PROCEDURE PARTICOLARI*

1. Il bando di gara ed il relativo avviso devono espressamente indicare la circostanza che il bene oggetto della vendita sia gravato da diritti di prelazione in favore di terzi cui l'aggiudicazione dovra' essere notificata nelle forme di legge.
2. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da Leggi Speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

## **Art.9**

### *TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA*

E' ammessa trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali ai sensi dell'art. 41, 6 comma del R.D. 23/05/1924 n. 827 qualora la condizione giuridica 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.

La trattativa diretta e' inoltre ammessa anche con piu' 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 invalide.

La determinazione del prezzo oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti e' accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Il prezzo base per la trattativa viene comunque determinato con le modalita' previste dall'art. 4.

## **ART. 10**

### *ENTRATA IN VIGORE*

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua pubblicazione per quindici giorni all'Albo Pretorio del Comune, a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.

## **Note**

<sup>1)</sup> Art. 12 comma 2 legge 15 maggio 1997 n. 127:

2. I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui all' [legge 24 dicembre 1908, n. 783](#), e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con [regio decreto 17 giugno 1909, n. 454](#), e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.

2 )Art. 192 dlgs. 267/2000:

DETERMINAZIONE A CONTRATTARE E RELATIVE PROCEDURE ."la stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante:a) il fine che col contratto si intende perseguire; b) l'oggetto del contratto la sua forma le clausole ritenute essenziali; c) le modalita' di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne stanno alla base. Si applicano in ogni caso le procedure previste dalla normativa dell'Unione Europea recepita o comunque vigente nell'ordinamento giuridico italiano."

