

COMUNE DI CEGGIA

(Allegato "A" alla delibera del consiglio comunale n. 48 del
01.07.2002)

REGOLAMENTO SPECIALE PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI ART. 12 2^ COMMA LEGGE 127/97

ARTICOLO 1

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'articolo 12, comma 2^a, della Legge 15.05.1997 n.127, la alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, nonché al Regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454.
2. Rientrano nel patrimonio immobiliare soggetto al presente Regolamento anche le unità immobiliari che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica, intendendosi tali quelle costruite con finanziamento a totale carico o con il concorso dello Stato, non rientranti in programmi di edilizia convenzionata o agevolata nonché gli alloggi per i quali l'Ente abbia proceduto alla esclusione di cui all'articolo 1, comma 4^a, della L.R.V. 02.04.1996 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Rientrano altresì nel patrimonio immobiliare soggetto al presente Regolamento anche le unità immobiliari, prive di inquilino, acquisite dallo Stato ai sensi dell'articolo 2 della Legge 27.12.1997 n. 449 e successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 2

(Beni da alienare)

1. I beni immobili da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale ed in quello pluriennale sulla base di una perizia di massima.

2. Per gli immobili di cui al comma 3. del precedente articolo 1, il valore è determinato sulla base delle disposizioni contenute nella Legge 560 del 24.12.1993 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Con l'approvazione del P.e.g. o del P.r.o. la Giunta comunale provvede alla individuazione del/dei responsabile/i del procedimento per la alienazione degli immobili di cui al presente regolamento.

ARTICOLO 3

(Individuazione del valore base di vendita)

1. Il valore base di vendita dell'immobile, ad eccezione di quelli indicati al comma 3 del precedente articolo 1, è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio tecnico comunale 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.
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 aggiunte :
 - a) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, etc.);Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.
4. Il prezzo di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può comunque essere inferiore al miglior prezzo offerto aumento degli importi di cui al comma precedente.

ARTICOLO 4

(Beni vincolati)

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ARTICOLO 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 ed il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 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 potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale od internazionale.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita ex articolo 192 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, che tiene conto della effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni di bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale, annunci in televisioni e con apertura di siti Internet, pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea e nel bollettino ufficiale della Regione Veneto.

4. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata_A.R., nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 40 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso.
5. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari ad un decimo (1/10[^]) del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
6. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.
7. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta da una apposita commissione composta secondo le disposizioni del regolamento comunale dei contratti. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
8. Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali approvati con determina del responsabile del competente servizio.
9. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti.
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 30 giorni dalla intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ARTICOLO 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 utilizzazione potenziale ed 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 ex-articolo 192 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267. L'avviso di vendita può essere pubblicizzato anche con gli specifici mezzi di diffusione quali l'inserzione nei quotidiani

locali, nei bollettini immobiliari e la pubblicità nelle radio locali che coprano la zona di interesse individuata, nonché nel sito Internet del Comune.

3. Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione.
4. La presentazione dell'offerta, da farsi in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata A.R., dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione pari ad un decimo (1/10^o) del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
5. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, sarà valido a tale fine il timbro postale sul piego, è fatta dalla Commissione composta secondo le disposizioni del regolamento comunale sui contratti.
6. I verbali della Commissione sono approvati con determinazione del responsabile del servizio competente.
7. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

ARTICOLO 9 **(Trattativa privata)**

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza ed il modesto valore, ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.
2. La trattativa privata di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tale fine si procede alla pubblicità mediante :
 - 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 od 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 commissione di esame, la stipula del contratto, si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 8.

AA