COMUNE DI MARTIGNACCO

Provincia di Udine

REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 di data 22 maggio 2002.

Art. 1
Principi generali

1. Il presente Regolamento è adottato in attuazione dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni, che reca "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo".
2. Il Comune di Martignacco provvede agli atti di disposizione del proprio patrimonio immobiliare, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile ed assicurando criteri di trasparenza nonché adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2
Atti di disposizione del patrimonio

1. I contratti che hanno ad oggetto atti di alienazione, dei beni immobili sono preceduti da apposita delibera, del Consiglio Comunale, contenente l'esatta individuazione e la stima del bene.
2. La stima del bene viene effettuata da un Tecnico esperto nel settore con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più inerenti alla natura del bene da valutare.
3. I contratti di alienazione aventi ad oggetto beni immobili sono stipulati in forma pubblica o forma pubblica - amministrativa.

Art. 3
Procedure di alienazione di beni disponibili di valore inferiore a €. 100.000,00

1. I beni disponibili il cui valore di stima sia inferiore a €. 100.000,00, possono essere alienati a trattativa privata, sulla base del prezzo di stima, senza previo esperimento di pubblico incanto, qualora lo richiedano ragioni di convenienza ed opportunità, da esplicitarsi nella deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Per le forme di pubblicità dell'avviso di vendita a trattativa privata, si osservano le modalità di cui al successivo art. 5, comma 1, sub a).

Art. 4
Procedure di alienazione di beni disponibili di valore uguale o superiore a €. 100.000,00

1. Le alienazioni di beni disponibili il cui valore di stima sia uguale o superiore a €. 100.000,00 sono effettuate con asta pubblica da esperirsi mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, secondo le modalità specificate nell'avviso d'asta approvato dal Responsabile del procedimento di vendita.
2. L'aggiudicazione viene disposta dal Responsabile del procedimento a favore di chi abbia fatto l'offerta maggiore, purché almeno pari al prezzo riportato nell'avviso d'asta. Si procede ad aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta valida.

3. Qualora l'asta vada deserta, il Responsabile del procedimento, può disporre successivi esperimenti con successive riduzioni della base d'asta, ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo di valore iniziale della stima del bene e comunque entro il limite fissato dal successivo art. 6, comma 3.
4. Anche nel caso in cui il valore del bene stabilito a base del primo incanto, ridotto del 10%, sia inferiore a €uro 100.000,00 si procederà con le modalità di cui al presente articolo.
5. Gli offerenti dell'incanto non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima dell'apertura della gara e secondo le modalità indicate nell'avviso d'asta, una cauzione pari al 10% del valore a base d'asta a garanzia dell'offerta. I depositi cauzionali verranno restituiti ai non aggiudicatari senza alcun interesse, non oltre 30 giorni dalla stipula del contratto con l'aggiudicatario. Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, verrà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipo sul prezzo dovuto dallo stesso.
6. L'aggiudicatario, nel termine di trenta giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, deve versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito e di qualsiasi altro diritto.

Art. 5
Forme di pubblicità degli avvisi di vendita

1. Gli avvisi di vendita di beni immobili vanno pubblicizzati con le seguenti formalità:
   a) per i beni di valore stimato inferiore ai 100.000,00 €uro, mediante affissione all'Albo Comunale e per estratto su un quotidiano locale ovvero sul B.U.R.;
   b) per i beni di valore stimato dai 100.000,00 €uro a €. 1 milione mediante affissione all'Albo del Comune e per estratto su un quotidiano locale e sul B.U.R.;
   c) per i beni di valore stimato superiori a €. 1 milione, secondo le modalità indicate sub b) nonché per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.
2. Tutte le forme di pubblicità devono avvenire almeno 15 giorni prima di quello fissato per la gara.

Art. 6
Trattativa privata a seguito di incanto infruttuoso

1. Nell'ipotesi in cui l'esperimento d'asta pubblica risulti infruttuoso, il Responsabile del procedimento può disporre, previa direttiva della Giunta Comunale e/o Consiglio Comunale a seconda delle rispettive competenze, qualora motivate ragioni di convenienza ed opportunità lo richiedano, che il bene venga venduto a trattativa privata al miglior offerente.
2. Dell'avviso di vendita a trattativa privata al miglior offerente avente ad oggetto l'immobile rimasto invenduto, deve darsi pubblicità mediante pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune e negli altri luoghi comunali destinati all'affissione degli atti pubblici ed eventualmente su un quotidiano e/o sul B.U.R. qualora il valore del bene superi €. 15.000,00. Nell'avviso di vendita deve essere precisato che le offerte pervenute non impegneranno l'Amministrazione Comunale che si riserverà ogni valutazione sull'accettabilità o meno - in termini di congruità - delle stesse.

3. In ogni caso l'immobile non può essere venduto con un ribasso superiore al 30% del valore fissato nella perizia di stima iniziale, fatti salvi i casi in cui particolari ed eccezionali ragioni di convenienza ed opportunità, da esplicitarsi nella deliberazione del Consiglio Comunale, non consiglino di ridurre ulteriormente il prezzo di vendita.
4. Si osservano, salvo particolari esigenze, le procedure di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 4 del presente Regolamento.

Art. 7
Trattativa Privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art, 41, punto 6, del R.D. 827/1924, qualora la condizione giuridica e/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. Le ragioni che rendono impraticabile o non conveniente il ricorso ai sistemi di vendita normali previsti dal Regolamento risulteranno da specifico provvedimento.
2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
3. Il prezzo d'acquisto dovrà essere corrisposto negli stessi termini e condizioni di cui al precedente art. 4, commi 5 e 6.
4. E' ammessa la trattativa privata diretta per la vendita alla locale riserva di caccia dei terreni ricompresi nel perimetro del parco agricolo del Beato Bertrando. Detti terreni sono alienabili al valore catastale con il vincolo del mantenimento dei prati stabili e degli imboschimenti esistenti o della conversione dei seminativi in prati stabili o zone di rimboschimento con essenze autoctone.

Art. 8
Alienazione relitti stradali

1. Per l'alienazione di relitti stradali continuano ad applicarsi le disposioni stabilite con deliberazione consiliare n. 59 del 25.09.1997.

****