

REGOLAMENTO

PER LA VENDITA DEI

BENI IMMOBILI COMUNALI

Indice:

Titolo I - Disposizioni generali

Art. 1. Beni da alienare

Art. 2. Stima del valore

Art. 3. Beni vincolati o soggetti a prelazione

Art. 4. Procedure di vendita

Titolo II – Asta pubblica

Art. 5. Forme di pubblicità

Art. 6. Bando e modalità d'asta

Titolo III – Trattativa privata

Art. 7. Trattativa privata

Art. 8. Permuta

Titolo IV – Disposizioni finali

Art. 9. Disposizioni finali

TITOLO I – Disposizioni generali

Art. 1 – Beni da alienare

L'alienazione dei beni immobili patrimoniali disponibili viene di regola programmata nell'ambito del bilancio annuale di previsione, in base a un preventivo di massima, con l'indicazione della destinazione delle relative entrate.

Art. 2 – Stima del valore

Il valore dell'immobile è determinato con perizia estimativa, resa dal responsabile del servizio patrimonio o da periti esterni di fiducia, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe.

Il valore di vendita dell'immobile per il quale siano già pervenute offerte spontanee, non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto.

Art. 3 – Beni vincolati o soggetti a prelazione

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.

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere modificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 4 – Procedure di vendita

- Se non è già stabilito dal consiglio comunale, la giunta comunale individua una delle seguenti procedure di vendita:

- la trattativa privata, ai sensi del successivo art. 7;
- l'asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, nei casi in cui non sia ammessa la trattativa privata.
- Se la prima asta viene dichiarata deserta, la giunta comunale, con propria deliberazione, può decidere di indire- in alternativa alla trattativa privata- un'ulteriore asta pubblica con la facoltà di ridurre il prezzo del bene fino ad un massimo del 15%; in tal caso il termine di ricezione delle offerte può essere anche inferiore a quello fissato dal successivo articolo 6. Nel caso in cui anche il secondo esperimento vada deserto, la giunta- sempre in alternativa alla trattativa privata- può decidere di indire un' ulteriore asta pubblica, con termini di ricezione delle offerte abbreviati con la facoltà di ridurre il prezzo originario fino ad un massimo del 25%.

TITOLO II – Asta pubblica

Art. 5 – Forme di pubblicità

Per i beni di valore compreso fra € 50.001,00 ed € 100.000,00 il bando di gara è pubblicato all'Albo pretorio e nei principali luoghi pubblici del territorio comunale e, se esistente, sul sito Internet del Comune.

Per i beni di valore superiore a € 100.000,00 oltre a quanto previsto dal comma precedente, il bando è pubblicato per estratto almeno su un quotidiano a tiratura provinciale.

Art. 6 – Bando e modalità d'asta

Per quanto non indicato dal consiglio comunale, la giunta comunale stabilisce:

- i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- il valore a base di gara, che potrà tener conto delle spese tecniche, ad esempio per il frazionamento e l'aggiornamento catastale, e delle eventuali spese di pubblicità;
- i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi che gravano sul bene;
- i tempi della procedura.

L'asta è indetta dal responsabile del servizio patrimonio ed è regolamentata da un bando che deve contenere almeno le seguenti indicazioni:

- i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- il valore a base di gara e i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi che gravano sul bene;
- il responsabile del procedimento;
- l'ufficio nel quale sono accessibili gli atti di gara;
- il metodo di gara;
- la sussistenza della capacità di contrattare con la Pubblica amministrazione;
- l'indicazione che si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purché sia almeno pari all'importo a base d'asta;
- la modalità di presentazione della cauzione provvisoria pari almeno al due per cento dell'importo a base d'asta, da computare in acconto sul prezzo d'aggiudicazione;
- la modalità di presentazione delle offerte;
- il termine di ricezione delle offerte, che non può essere inferiore a venti giorni dalla data di pubblicazione del bando all'Albo pretorio o, se posteriore, sul quotidiano;
- data e luogo della gara.

La valutazione delle offerte è effettuata in seduta pubblica da una commissione costituita da tre membri, uno dei quali svolge anche le funzioni di segretario verbalizzante, presieduta e nominata dal Responsabile del Servizio Patrimonio.

L'aggiudicazione avviene a favore di chi ha indicato il massimo rialzo rispetto all'importo a base d'asta; in caso di parità si procede seduta stante ad estrazione a sorte.

TITOLO III – Trattativa privata

Art. 7 – Trattativa privata

La trattativa privata consiste nella negoziazione diretta con l'acquirente e può essere preceduta da una gara informale, per la quale viene stabilito un termine per la ricezione delle offerte non inferiore a sette giorni e senza la necessità di presentare la cauzione provvisoria. La trattativa privata può essere disposta con la facoltà di ridurre il prezzo del bene fino ad un massimo del 25%.

La trattativa privata è ammessa quando ricorre uno dei seguenti casi:

- a) l'asta pubblica sia andata deserta o non siano pervenute offerte valide;
- b) l'acquirente sia una Pubblica amministrazione ai sensi dell'art. 1, comma 2 del D.lgs 30.03.2001, n. 165;
- c) l'acquirente sia un'organizzazione non lucrativa di utilità sociale (O.N.L.U.S.) o un'organizzazione di volontariato iscritta nei registri regionali o provinciali;
- d) l'acquirente partecipi alla formazione e realizzazione di piani urbanistici attuativi nei quali rientri il bene da alienare;
- e) l'acquirente sia l'inquilino dell'alloggio, da alienare, di edilizia residenziale pubblica costruito con fondi interamente a carico del bilancio del Comune di Dalmine; nel caso di alloggio costruito anche con contributi regionali è richiesto l'assenso della Regione Lombardia;
- f) l'acquirente intenda utilizzare, per almeno venti anni, l'intero immobile esclusivamente per lo svolgimento di servizi pubblici in regime di convenzione con il Comune di Dalmine;
- g) il valore del bene non superi € 50.000,00, al netto degli oneri fiscali, delle spese tecniche e di pubblicità;
- h) quando per eccezionali o per altre speciali circostanze non si possa utilmente indire l'asta pubblica.

Art. 8 – Permuta

E' ammessa la permuta di beni con quelli di altri soggetti con eventuale conguaglio monetario positivo o negativo, purché ne derivi un vantaggio funzionale per il Comune di Dalmine.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte, basata su una perizia estimativa dei beni da permutare resa o ritenuta congrua dal responsabile del servizio patrimonio o da periti esterni di fiducia.

TITOLO IV – Disposizioni finali

Art. 9 – Disposizioni finali

E' abrogato il Regolamento speciale per la vendita dei beni immobili approvato con delibera consiliare n. 147 del 4.12.1998.

Dopo l'esecutività della delibera di adozione, il presente regolamento sarà pubblicato per quindici giorni all'Albo pretorio.

Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diviene esecutiva la delibera di adozione.
