

COMUNE DI VILLADOSSOLA
Provincia del Verbano Cusio Ossola

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DI
BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 01.10.2018

ART. 1

Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15.05.1997, n. 127 e s.m.i., l'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 regio decreto 17.06.1909, n. 454.

ART. 2 **BENI DA ALIENARE**

I beni da alienare sono indicati nel programma allegato al bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale. Tale programma può essere integrato nel corso dell'anno.

ART. 3 **INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA**

Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, con apposita perizia estimativa resa dall'ufficio tecnico 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.

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

Le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.) e le spese di pubblicità dell'alienazione saranno rimborsate dall'aggiudicatario nel termine stabilito dall'Amministrazione.

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.

ART. 4 **BENI VINCOLATI**

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con i contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ART. 5 **VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE**

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**

Alla vendita di beni immobili si procede mediante:

- 1) asta pubblica;
- 2) gara informale;
- 3) trattativa privata;

in connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 7 **ASTA PUBBLICA**

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 o internazionale.

All'asta è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, i giornali di diffusione nazionale, annunci in televisione e con apertura di siti Internet, pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione, Gazzetta Ufficiale dello Stato, Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea.

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 40 giorni dalla data dell'avviso stesso.

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 posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

Per l'osservanza del termine vale la data di arrivo del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è effettuata da apposita commissione nominata dal responsabile del servizio. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

Le operazioni della commissione sono oggetto di specifici verbali.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

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.

Il contratto è stipulato nel termine stabilito dal Comune con apposita richiesta e non potrà essere inferiore a 30 giorni dall'avvenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 8 **GARA INFORMALE**

Si procede alla vendita con il sistema della gara informale quando l'appetibilità del bene è, per la sua natura, la sua utilizzazione potenziale e il suo valore venale, riconducibile ad un mercato ristretto di ambito provinciale o regionale.

Alla gara è data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita e, comunque, utilizzando due quotidiani diffusi nell'ambito ritenuto necessario. L'avviso di vendita, oltre che essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, può essere pubblicizzato anche con gli specifici mezzi di diffusione.

Le offerte devono pervenire entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà essere inferiore a 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

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.

L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro postale di arrivo sul piego, è fatta da un'apposita commissione nominata dal responsabile del servizio.

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**

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore (max 50.000,00 €), ristretta al territorio comunale, oppure quando l'asta pubblica, o la gara informale, è andata deserta.

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:

- affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune negli appositi spazi;
- affissione di cartello da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita.

Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di esame, la stipula del contratto, sono richiamate le norme di cui all'articolo precedente.

Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale è autorizzata la vendita a trattativa privata con un unico offerente (es. permuta, regolazione confini, eliminazione di servitù, ecc...).

ART. 10

DISERZIONE DI GARA – EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

Nell'eventualità che la gara vada deserta, è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta, purché la riduzione non ecceda il 20% (venti per cento) del prezzo base della gara deserta.

In caso di diserzione l'Amministrazione può anche decidere, con adeguata motivazione, un diverso metodo di scelta del contraente.