

# COMUNE DI FOLLO

Provincia della Spezia

---

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE AI SENSI DELL'ART 12 L.127/97

### Indice

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Art. 2 - Beni da alienare

Art. 3 - Individuazione del prezzo

Art. 4 - Procedure di vendita

Art. 5 - Asta pubblica

Art. 6 - Trattativa privata

Art. 7 - Dilazioni di pagamento

Art. 8 - Procedure particolari

Art. 9 – Spese contrattuali

Art. 10 - Entrata in vigore

## **Art. 1 - Oggetto del regolamento**

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, legge n. 127/97 e ss. mm. ed ii., l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge n. 783/1908 e successive modificazioni nonché al Regolamento approvato con R.D. n. 454/1909.

## **Art. 2 - Beni da alienare**

1. I beni da alienare e il loro rispettivo valore sono indicati negli atti fondamentali di indirizzo dell'Amministrazione comunale, sulla base di una stima di massima effettuata dal personale del settore competente.

## **Art. 3 - Individuazione del prezzo**

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo e prima della predisposizione del bando, con apposita perizia estimativa 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 gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'Iva, se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).

## **Art. 4 - Procedure di vendita**

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante: a) asta pubblica, b) trattativa privata con la procedura di cui agli articoli seguenti.

## **Art. 5 - Asta pubblica**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse dell'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.

2. Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'albo pretorio comunale e presso la comunità montana per un periodo di quindici giorni decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il bando d'asta. Gli avvisi sono inoltre pubblicizzati mediante affissione di manifesti in luoghi pubblici nell'intero territorio comunale.

3. Quando il prezzo base d'asta raggiunga la somma di lire 50.000.000, oltre a quanto previsto nel comma 2 che precede, gli avvisi devono essere pubblicati per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'incanto.

4. Quando il prezzo base d'asta raggiunga la somma di lire 200.000.000, oltre a quanto previsto nel comma 2 che precede, gli avvisi devono essere pubblicati per estratto su almeno un quotidiano a diffusione regionale almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'incanto.

5. Quando il prezzo base d'asta raggiunga la somma di lire 500.000.000, oltre a quanto previsto nel comma 2 che precede, gli avvisi devono essere pubblicati per estratto su almeno un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'incanto.
6. Quando il prezzo di base d'asta supera la somma di lire 1.000.000.000, gli avvisi devono inoltre pubblicati, almeno sedici giorni prima del giorno fissato per l'incanto, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, in quotidiano a livello nazionale e mediante altre forme idonee di pubblicizzazione individuate di volta in volta dal Responsabile del Servizio (a mezzo radio, Tv locali, Internet).
7. Il Responsabile del servizio può adottare inoltre ulteriori sistemi di pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nell'atto di avvio delle procedure di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
8. La gara viene effettuata di norma col metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
9. Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20 per cento del prezzo base d'asta.
10. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso il protocollo generale entro il termine fissato dall'avviso d'asta.
11. 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 al 5 per cento del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa.
12. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora di arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.
13. La gara è presieduta dal responsabile del servizio competente.
14. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
15. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'amministrazione comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
16. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso all'organo competente per l'aggiudicazione definitiva.
17. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
18. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

## **Art. 6 - Trattativa privata**

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previa gara ufficiosa, nei limiti delle vigenti leggi in materia, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il ridotto valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superiori i 50 (cinquanta) milioni di lire.

2. 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 pubblicazione mediante: affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora interesse all'acquisto sia manifestazione limitato a soggetti residenti in zone specifiche.

3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

#### **Art. 7 - Dilazioni di pagamento**

1. Il prezzo di acquisto può essere corrisposto:

- in contanti alla stipula del rogito

ovvero

- con le eventuali dilazioni temporali stabilite, di volta in volta, dall'organo competente con apposito provvedimento deliberativo precedente l'emanazione del bando. La decisione dell'organo competente ha valore e natura discrezionale e facoltativa.

2. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo, se autorizzato dall'organo competente, dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria.

#### **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 e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

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.

3. L'Amministrazione Comunale, quando ravvisi l'interesse pubblico, può sempre addivenire a contratti di permuta di immobili sia a parità di valore che non conguaglio monetario.

#### **Art. 9 – Spese contrattuali**

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.

2. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione obbligatorie ai sensi del presente regolamento e delle modalità esecutive stabilite con il bando di gara.

#### **Art. 10 - Entrata in vigore**

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