

COMUNE DI AYAS
VALLE D'AOSTA

Tel. (0125) 306632 - 306633 - 306634
Fax (0125) 306788



Fraz. Antagnod
11020 AYAS AO

COMMUNE D'AYAS
VALLÉE D'AOSTE

Codice fiscale e Partita I.V.A. 00106960073

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE.

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 61 del 29.10.2007

Schema di regolamento per l'alienazione dei beni immobiliari di proprietà del Comune

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ENTE LOCALE

ART. 1 FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento comunale disciplina ai sensi dell'art. 12 comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, **in deroga** alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché a quelle contenute nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni.
2. Il presente regolamento, riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.
3. Si considerano tali:
 - a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un preliminare provvedimento di sdemanializzazione
 - b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio e che quindi sia stati annessi al patrimonio disponibile dell'ente;
 - c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.

ART. 2 COMPETENZE DEGLI ORGANI

- 1 - Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio Comunale, sono di competenza del Consiglio Comunale medesimo. In caso di preesistenza di un atto consiliare di indirizzo, la competenza spetta alla Giunta Comunale.
- 2 - L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico e' di competenza del Segretario Comunale individuato con il provvedimento di indirizzo medesimo.

ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

- 1 - Il valore base di vendita dell'immobile e' determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dalla Amministrazione 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 e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali

- questi debba essere rimborsato, ove presenti;
- c) 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.

ART. 4 BENI VINCOLATI

1 - La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato o della Regione a fondo perduto, e' preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ART. 5 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE

1 - Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 6 PROCEDURE DI VENDITA

1 - Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica,
- b) trattativa privata,

in connessione alle caratteristiche del bene ed al suo valore, secondo le procedure specificate agli articoli seguenti.

ART. 7 ASTA PUBBLICA

1 - E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, superiore a 100.000 Euro, sia riconducibile ad un numero vasto, a livello sovracomunale.

2 - La gara deve essere esperita mediante offerte per schede segrete secondo quanto previsto per l'asta pubblica dal R.D. 23/5/1924 n. 827, dalla Legge 24/12/1908, n. 783 e dal R.D. 17/06/1909, n. 454.

3 - La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta. Gli interessati potranno anche presentare la domanda direttamente all'ufficio protocollo del Comune di Ayas.

4 - Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme alla 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.

5 - Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta

pervenuta.

6 - L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta dalla stessa commissione comunale avente competenza in ordine all'espletamento delle ordinarie procedure d'appalto di lavori pubblici.

L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più alta. In caso di parità si procede ad una nuova gara tra i soggetti che hanno presentato offerte di pari importo, assumendo a base l'importo delle stesse offerte. L'aggiudicazione avviene a favore del soggetto che abbia presentato l'offerta più alta.

7 - La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

8 - La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto. È data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, purché consistente in somme di denaro.

9 - Il contratto è stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. In caso di mancata stipulazione per causa imputabile all'aggiudicatario, il Comune, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, provvederà ad introitare l'intero importo della cauzione o della caparra prestata.

ART. 8 TRATTATIVA PRIVATA

1 - Si procede alla vendita con il sistema della trattazione privata, oltre al caso in cui la gara mediante pubblico incanto precedentemente esperita sia risultata deserta, quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.

2 - I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima sia inferiore a 100.000 Euro possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora, per ragioni o circostanze speciali, l'Amministrazione Comunale, attraverso la Giunta comunale, lo ritenga opportuno e conveniente.

3 - 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 dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni trenta;
- affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune;
- affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.

4 - 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 all'Albo pretorio.

5 - 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, nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

6 - L'apertura delle offerte pervenute nei termini, i quali saranno comprovati dal timbro a data postale apposto sul piego, e' fatta dall'apposita commissione di cui all'articolo precedente.

7 - Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente. Le stesse norme si applicano anche per l'introito della caparra nelle casse comunali.

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.