

COMUNE DI CANDIDA

Provincia di Avellino



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

Art. 1

Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2°, della legge 15 maggio 1997, n° 127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n° 783 e successive modificazioni, nel regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n° 454 e successive modificazioni e nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il presente regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità per l'alienazione degli immobili di proprietà del Comune.

Art. 2

Programmazione delle alienazioni

1. Il programma di alienazione del patrimonio immobiliare comunale deve essere approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Con il provvedimento di cui al comma precedente devono essere anche stabilite le modalità di alienazione degli immobili, nonché fissato il prezzo a base di asta.

3. Il prezzo a base d'asta per l'alienazione degli immobili comunali deve essere determinato con perizia estimativa redatta dall'ufficio tecnico comunale, tenendo conto dei correnti valori di mercato.

4. La perizia estimativa deve contenere:

a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;

b) la destinazione dell'immobile;

c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;

d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione al quale devono essere aggiunte tutte le spese sostenute dall'ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità.

5. In caso di carenza in organico di personale tecnico, debitamente accertata e dichiarata dal responsabile del settore tecnico, le perizie estimative di cui al presente articolo possono essere affidate all'Ufficio tecnico Erariale o anche a professionisti esterni nominati dall'Amministrazione.

Art. 3

Procedure di alienazione

1. La procedura amministrativa per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale è di competenza del responsabile del settore tecnico.

2. La procedura di alienazione dei beni immobili viene avviata con determina del competente responsabile del settore tecnico con la quale si stabiliscono le forme di pubblicità, i tempi di esecuzione delle procedure e il responsabile del procedimento; con il medesimo atto può essere approvato anche il bando di gara.

3. Il valore base di vendita degli immobili deve essere quello determinato con la perizia estimativa di cui al precedente articolo.

4. La vendita dei beni immobili avviene di norma a mezzo di asta pubblica.

Art. 4

Asta pubblica

1. Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per un periodo di venti giorni.
2. Quando il prezzo a base d'asta raggiunga la somma di € 500.000,00 gli avvisi devono essere pubblicati, in estratto, almeno quindici giorni prima della data fissata per l'incanto, sul BUR Campania e su almeno un quotidiano a tiratura nazionale.
3. Qualora ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità di cui ai commi precedenti, gli avvisi di gara possono essere pubblicati sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana e della Comunità Europea, su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, nonché darne annuncio in televisione o utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.

4. L'incanto dovrà avvenire con il metodo delle offerte in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta e con aggiudicazione in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa. A tal fine le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre e in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta la documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito. In caso di offerte uguali si aggiudicherà in seguito a sorteggio pubblico.

5. Nella ipotesi di esito infruttuoso della gara, la Giunta comunale potrà disporre, per i successivi tentativi di aggiudicazione, la riduzione del prezzo a base d'asta in misura non superiore al 30% rispetto a quello stabilito con la perizia estimativa. In tale ipotesi, tuttavia, dovranno essere esperite aste pubbliche intermedie con un prezzo a base d'asta di volta in volta ridotto in misura non superiore al 15% rispetto al prezzo determinato con la stessa perizia.

Art.5

Cauzione provvisoria

1. I partecipanti all'incanto dovranno prestare cauzione provvisoria, in ragione di un quinto dell'importo posto a base di gara, in numerario mediante versamento sul c.c.p. intestato al Comune di Candida – Servizio Tesoreria. Può accettarsi cauzione costituita da fideiussione.

2. Le cauzioni provvisorie, costituite da tutti i partecipanti all'asta, sono svincolate entro dieci giorni dalla gara con esclusione di quella prodotta dall'aggiudicatario che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita.

3. Il contratto di vendita viene stipulato entro novanta giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.

Art. 6

Condizioni particolari

1. Il bando di gara e il relativo avviso devono espressamente indicare la circostanza che il bene oggetto della vendita sia gravato da diritti di prelazione in favore di terzi.
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.

Art.7

Gara Informale

1. Il sistema della gara informale può essere utilizzato unicamente quando il valore dell'immobile da vendere viene stimato per un importo non superiore a € 50.000,00 e quando l'interesse all'acquisto, per la sua ubicazione, è ristretto ad una cerchia limitata agli abitanti della zona ove esso si trova.
2. In caso di gara informale viene data informazione del procedimento a tutti i potenziali interessati all'acquisto mediante procedure all'uopo ritenute più indicate dal responsabile del settore tecnico.
3. Per le procedure di gara e di aggiudicazione si osservano le disposizioni contenute nell'art. 5, in quanto compatibili.

4. Il ricorso alla gara informale può essere fatto quando il Comune abbia effettuato almeno due precedenti esperimenti di gara per l'alienazione di specifici beni del patrimonio immobiliare comunale, andati deserti.

Art. 8

Norme transitorie

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento restano validi gli atti posti in essere nell'ambito di procedimenti in corso per l'alienazione di immobili comunali, tali procedimenti, tuttavia, proseguiranno l'iter secondo quanto previsto con il presente regolamento.
2. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.