



Comune di Pietra Ligure
RIVIERA DELLE PALME



Testo coordinato con emendamento proposto nella seduta consiliare.

**REGOLAMENTO
PER LA
ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE DEL
COMUNE DI
PIETRA LIGURE**

Approvato dal Consiglio Comunale
in data 10-07-1998
con Deliberazione n. 53

ART. 1
- OGGETTO DEL REGOLAMENTO -

1. Con il presente regolamento, adottato ai sensi dell'art. 5 della Legge 8 giugno 1990, n. 142 e della Legge 15/05/97, n.127 il Comune di Pietra Ligure disciplina le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, come previsto dall'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127.
2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà del comune di Pietra Ligure, utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

ART. 2
- BENI DA ALIENARE -

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
 - b) i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto o sia possibile prevedere motivato provvedimento di sdemanializzazione;
2. Per quanto attiene l'immobile relativo all'ex Cinema Comunale, non potendo essere compreso in una semplice alienazione, sarà oggetto di separata trattazione con provvedimenti adeguati e appropriati.

ART. 3

- CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE -

1. I beni da porre in vendita saranno individuati dal Consiglio Comunale nel piano di vendita di cui all'art. 5 del presente regolamento fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune di Pietra Ligure e sulla base dei seguenti criteri:
 - a) beni per cui sia cessata la demanialità o per i quali il Comune intenda procedere alla sdemanializzazione;
 - b) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - c) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
 - d) beni non ubicati nel territorio comunale di Pietra Ligure;
 - e) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Pietra Ligure per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
 - f) aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;
 - g) ogni altro bene immobile che la Civica Amministrazione abbia interesse a dismettere.

ART. 4

- INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO -

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato 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. 5 **- PIANI DI VENDITA -**

1. Al fine di individuare i beni da alienare il Consiglio Comunale approva il piano di vendita, contestualmente al bilancio preventivo annuale, sulla base dei criteri di cui all'art 3.
2. Il piano di vendita può essere integrato o modificato in relazione all'andamento del mercato immobiliare ed al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
3. La vendita dei singoli beni ricompresi nel piano vendita di cui al comma 1 è disposta con provvedimento della Giunta Comunale.

ART. 6 **- PROCEDURE DI VENDITA -**

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata.

ART. 7
- ASTA PUBBLICA -

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'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.
2. Alla gara 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.
3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali, gli annunci in televisione e con apertura di siti Internet, le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione.
4. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso, ai sensi della lettera C dell'art. 73 del R.D. ~~23/05/1924~~, n. 827.
D.Lgs. 12/01/2006 163
5. Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20% del prezzo base d'asta.
6. 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.
7. 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% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o assicurativa.
8. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora di arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.
9. La gara è presieduta dal Responsabile del Servizio Patrimonio.
10. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

11. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale, in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

12. Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto:

- in contanti alla stipula del rogito oppure con le dilazioni stabilite dall'art. 10 del presente regolamento.

13. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra garanzia idonea.

14. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.

15. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

16. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal comune qualora lo stesso partecipante, risultato aggiudicatario, rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

ART. 8

- TRATTATIVA PRIVATA -

1. La Giunta Comunale delibera la trattativa privata quando:

a) l'incanto è andato deserto;

b) il valore del bene immobile posto in vendita non supera i 300 milioni di lire.

ART. 9

- PUBBLICITA' -

1. La Civica Amministrazione, sia nel caso di alienazione con esperimento di asta pubblica che di alienazione a trattativa privata, assicura adeguate

forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. Sarà data pubblicità mediante pubblicazione in almeno due quotidiani di avviso di vendita nonché mediante ogni altra forma ritenuta opportuna e comunque mediante un congruo numero di manifesti indicanti il bene.

ART. 10

- PREZZO DI VENDITA -

1. Il prezzo di vendita degli immobili da porre a base del pubblico incanto o della trattativa privata viene determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, secondo i criteri elencati nell'art. 4 del presente regolamento.
2. Qualora ragioni di convenienza e opportunità lo richiedano, la deliberazione di vendita può accordare all'acquirente, la rateizzazione del pagamento del prezzo per un massimo di dieci rate bimestrali ed entro venti mesi dalla data di stipulazione del contratto, previe idonee garanzie.

ART. 11

- PROPOSTA IRREVOCABILE NELL'AMBITO DELLA TRATTATIVA PRIVATA -

1. In caso di trattativa privata il promittente acquirente dovrà rivolgere al Comune di Pietra Ligure una proposta contrattuale di acquisto del bene immobile sulla base del prezzo di perizia e le condizioni alle quali l'acquisto dovrà essere concluso.
2. Il proponente si obbligherà a mantenere ferma la proposta contrattuale per un periodo di 90 giorni dalla data di ricevimento della stessa, attestata dal protocollo del Comune.

ART. 12
- CAPARRA CONFIRMATORIA NELL'AMBITO DELLA
TRATTATIVA PRIVATA -

1. Nel termine di 10 giorni dalla data di esecutività della deliberazione della Giunta Comunale con la quale l'Amministrazione Comunale accetta la proposta contrattuale, il proponente verserà, a titolo di caparra confirmatoria, una somma di denaro pari al 10% del prezzo della compravendita.

ART. 13
- STIPULAZIONE DEL CONTRATTO NELL'AMBITO DELLA
TRATTATIVA PRIVATA -

1. Con la deliberazione di cui all'art. 10 il Comune determina in ogni singola situazione il periodo di tempo entro il quale il contratto di compravendita dovrà essere stipulato.

ART. 14
- VENDITA DI BENI SOGGETTI A PRELAZIONE -

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.
2. Il diritto di prelazione può essere riconosciuto anche ai conduttori dei beni da alienare ai sensi dell'art. 38 della Legge 392 del 27/07/1978.

ART. 15
- BENI VINCOLATI -

1. 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.

ART. 16
- RINVIO -

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

ART. 17
- COORDINAMENTO -

1. Le disposizioni di cui al presente Regolamento, limitatamente alla specifica materia dell'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare, sostituiscono quelle del Regolamento dell'attività contrattuale qualora incompatibili.

ART. 18
- ENTRATA IN VIGORE -

1. Il presente regolamento deliberato dal Consiglio Comunale secondo le disposizioni dell'art. 17 comma 33 della Legge 12/97 è soggetto al controllo di legittimità e l'entrata in vigore dello stesso avverrà a seguito di pubblicazione all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi e ad intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione.