



# COMUNE DI OSTELLATO

(PROVINCIA DI FERRARA)

CAP. 44020

P.ZZA REPUBBLICA, 1

OSTELLATO (FE)

CODICE FISCALE E PARTITA I.V.A. 00 142 430 388

Tel. 0533 – 683.911/683.900 - Fax 0533 - 681056

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

(Art.12 comma 2 Legge 127/1997)

Testo approvato con deliberazione C.C. n. 15 del 17-03-2005

## INDICE

- Art. 1 - Introduzione
- Art. 2 - Individuazione del prezzo base di vendita
- Art. 3 - Beni vincolati
- Art. 4 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione
- Art. 5 - Procedure di vendita
- Art. 6 - Asta pubblica
- Art. 7 - Trattativa privata previo esperimento di gara informale
- Art. 8 - Trattativa privata senza esperimento di gara informale
- Art. 9 - Spese varie
- Art.10 - Esito delle gare esperite

### **ART. 1 - INTRODUZIONE**

1) Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonchè al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454.

### **ART. 2 - INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA**

1) Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dal Settore Lavori Pubblici e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, usufruendo di ogni possibile riferimento, ivi compresa la consultazione di agenzie immobiliari o di professionisti competenti in materia, e 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.** il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato all'acquisizione, al fine di individuare la scelta più idonea della procedura di alienazione specifica, da indicarsi nella stessa perizia.

3) Al prezzo di stima determinato al comma 2 sono aggiunte:

**a.** le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, perizia commerciale, ecc.);

**b.** le spese di pubblicità dell'alienazione.

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

4) La volontà di procedere alla vendita dell'immobile e la relativa perizia estimativa saranno approvati con deliberazione di Consiglio Comunale.

5) Il prezzo base iniziale di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto, aumentato degli importi di cui al precedente comma 3.

### **ART. 3 - 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. 4 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE**

1) 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. 5 - PROCEDURE DI VENDITA**

1) Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

**a.** asta pubblica;

**b.** trattativa privata previo esperimento di gara informale;

**c.** trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale;

in funzione dell'importanza del bene, con le procedure di cui agli articoli seguenti.

## **ART. 6 - 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 per il valore venale, riconducibile ad un mercato esteso, a livello comunale, provinciale o superiore.

2) Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione della procedura di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

3) I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, l'affissione di manifesti nel territorio comunale, la distribuzione di avvisi nei principali luoghi pubblici del territorio comunale, i giornali a diffusione locale e/o nazionale, l'utilizzazione di siti Internet, la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica, nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea.

4) La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta, che non potrà essere comunque inferiore ai 30 giorni nè superiore ai 50 gg. dalla data dell'avviso stesso.

5) Per partecipare alla gara dovrà essere presentato il modulo d'offerta allegato alla determinazione della procedura di vendita, l'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere, e la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base di vendita, costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

Ai partecipanti alla gara potrà essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti, che saranno specificati nella determinazione della procedura di vendita, in funzione della particolarità del bene da alienare.

6) Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.

7) La gara avverrà secondo quanto stabilito nel presente Regolamento e nella determinazione della procedura di vendita. L'aggiudicazione spetterà ad un'apposita Commissione composta dal Capo Settore Lavori Pubblici, in qualità di Presidente, dal Capo Settore Affari Generali e dal Segretario Comunale in qualità di esperti, oltre che da un dipendente del Settore Lavori Pubblici in qualità di segretario.

8) L'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi avrà presentato l'offerta più alta; non saranno ammesse offerte in ribasso; in caso di offerte uguali si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

9) Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che verranno inseriti in apposita determinazione di approvazione delle risultanze di gara dal Capo Settore Lavori Pubblici.

10) La cauzione è svincolata per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione.

11) La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione prestata.

12) Il contratto è stipulato nel termine di 180 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Capo Settore Lavori Pubblici.

13) Nel caso in cui la gara per asta pubblica vada deserta per mancanza di offerte, la Giunta Comunale potrà disporre di procedere all'esperimento di una nuova gara approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base di gara non superiore al 10% dell'importo originario, ovvero potrà disporre di procedere alla trattativa privata di cui al successivo art. 7, ovvero potrà rinunciare alla volontà di vendere l'immobile in questione.

#### **ART. 7 - TRATTATIVA PRIVATA PREVIO ESPERIMENTO DI GARA INFORMALE.**

1) Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata previo esperimento di gara informale quando esperite una o più gare per asta pubblica, queste siano andate deserte. In tal caso il prezzo a base di gara informale viene determinato dalla Giunta Comunale, ed è pari al prezzo base di vendita di cui all'art. 2 ribassato entro il limite del 20%.

2) Alla gara informale viene data pubblicità semplificata mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione della procedura di vendita, scelti tra quelli elencati nel precedente art. 6 comma 3.

3) La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta, che non potrà essere comunque inferiore ai 15 giorni nè superiore ai 30 gg. dalla data dell'avviso stesso.

4) Per partecipare alla gara dovrà essere presentato il modulo d'offerta allegato alla determinazione della procedura di vendita, l'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere, e la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo a base di gara informale, costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

Ai partecipanti alla gara potrà essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti, che saranno specificati nella determinazione della procedura di vendita, in funzione della particolarità del bene da alienare.

5) Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.

6) La gara avverrà secondo quanto stabilito nel presente Regolamento e nella determinazione della procedura di vendita. L'aggiudicazione spetterà ad un'apposita Commissione composta dal Capo Settore Lavori Pubblici, in qualità di Presidente, dal Capo Settore Affari Generali e dal Segretario Comunale in qualità di esperti, oltre che da un dipendente del Settore Lavori Pubblici in qualità di segretario.

7) L'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi avrà presentato l'offerta più alta, superiore od uguale al prezzo a base di gara informale. In caso di offerte uguali si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

- 8) Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che verranno inseriti in apposita determinazione di approvazione delle risultanze di gara dal Capo Settore Lavori Pubblici.
- 9) La cauzione è svincolata per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione.
- 10) La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione prestata.
- 11) Il contratto è stipulato nel termine di 180 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Capo Settore Lavori Pubblici.

#### **ART. 8 - TRATTATIVA PRIVATA SENZA ESPERIMENTO DI GARA INFORMALE**

- 1) Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale nel caso in cui il bene da alienare sia un relitto stradale ovvero quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, ristretta ai confinanti dell'immobile stesso.  
In tale ipotesi l'Amministrazione Comunale interpella direttamente tutti i confinanti e anche coloro che abbiano dimostrato per iscritto interesse all'acquisto.
- 2) Il contratto pubblico di compravendita deve essere stipulato nel termine di 180 giorni dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'Amministrazione Comunale nei confronti dell'acquirente, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Capo Settore Lavori Pubblici.
- 3) Le operazioni di compravendita sono oggetto di apposita determinazione che verrà approvata dal Capo Settore Lavori Pubblici.

#### **ART. 9 - SPESE VARIE**

- 1) Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

#### **ART. 10 - ESITO DELLE GARE ESPERITE**

- 1) Gli esiti delle gare sono pubblicati per estratto con le medesime forme adottate per la pubblicazione dei relativi avvisi di gara.
- 2) L'avviso di gara esperita deve contenere il numero delle offerte pervenute per ciascun lotto, l'aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione.