

# **COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA**

**(Provincia di Chieti)**

Cap 66010

Via Roma n°20

Torrevicchia Teatina (Ch)

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

**(Art.12 comma 2 Legge 127/1997)**

**Testo approvato con deliberazione C.C. n.    del**

## 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 – Contenuto del bando

Art. 7 – Asta pubblica

Art. 8 - Trattativa privata previo esperimento di gara informale

Art. 9 - Trattativa privata senza esperimento di gara informale

Art.10 - Spese varie

Art. 11 – Esito delle gare esperite

Art.12 – Entrata in vigore

## **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, nonché 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 responsabile ufficio tecnico 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. In alternativa, è possibile richiedere perizia di stima all'UTE.

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.

## **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 – CONTENUTO DEL BANDO

1) Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi i seguenti elementi:

- i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini di pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti all'immobile;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
- il metodo di gara;
- il responsabile del procedimento;
- l'importo della cauzione, pari al 10% del valore posto a base di gara, che potrà essere costituita anche come polizza fidejussoria, assicurativa o bancaria;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara. Nel caso invece di più offerte, specificare che la gara si svolgerà in due fasi;
- eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico-finanziaria degli offerenti.
- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il registro delle imprese;
- in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
- la inammissibilità di offerte per persona da nominare. Eventuali procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate;
- le modalità di presentazione delle offerte, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, con ricevuta dell'ufficio protocollo del Comune;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione di cui all'art. 120 della L. 689/81;
- nel caso di impresa o società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato di iscrizione nel registro delle imprese che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

## **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 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 Responsabile UTC, in qualità di Presidente, oltre che da un dipendente dell'Area Lavori Pubblici di categoria non inferiore alla C e da un libero professionista incaricato dalla Giunta in quanto esperto del settore.

8) L'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi avrà presentato l'offerta più alta; non saranno ammesse offerte in ribasso. 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 Responsabile UTC

10) Nel caso pervengano più offerte, l'asta pubblica si svolgerà in due fasi. Nella 1<sup>a</sup> fase si opera una classifica delle migliori offerte, e i primi due classificati vengono invitati a presentare una ulteriore offerta, assumendo a base di gara il prezzo offerto dal 1<sup>o</sup> classificato.

Detta 2<sup>a</sup> fase dovrà avvenire decorsi almeno 15 giorni dalla comunicazione dell'esito della graduatoria precitata ai due concorrenti ammessi alla fase finale della gara.

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

11) La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto.

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 Responsabile UTC.

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. 8 - 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. 7 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.

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 al Responsabile UTC.

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 Responsabile UTC.

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.

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 Responsabile UTC.

## **ART. 9 – 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 Responsabile UTC.
- 3) Le operazioni di compravendita sono oggetto di apposita determinazione che verrà approvata dal Responsabile UTC.

## **ART. 10 - 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. 11 - ESITO DELLE GARE ESPERITE**

- 1) Gli esiti delle gare sono pubblicati per estratto per 15 giorni all'albo pretorio del Comune.
- 2) L'avviso di gara esperita deve contenere il numero delle offerte pervenute per ciascun lotto, l'aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione.

## **ART. 12 – ENTRATA IN VIGORE**

Il presente regolamento entrerà in vigore decorsi 15 gg. dalla pubblicazione all'albo della delibera di approvazione dello stesso.