



Comune di Trapani

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE

(Approvato con Delibera C.C. n. 42 del 26/03/2003)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE

Art. 1 Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina ai sensi dell'art. 12, 2° comma, Legge 15/05/1997 n. 127, come recepito dall' art. 3 L.R. n. 23/1998, l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Trapani, anche in deroga alle disposizioni della legge 24/12/1908 n. 783.

Art. 2 Beni da alienare

Annualmente, dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del conto consuntivo, comprensivo del Conto del Patrimonio accertato a chiusura dell'esercizio finanziario, il Settore con competenza in materia di Patrimonio redige l'inventario dei beni immobili di proprietà comunale inutilizzati ed improduttivi.

Detto inventario, sottoposto ad aggiornamento annuale, è trasmesso alla Giunta Municipale la quale disporrà la eventuale predisposizione dell'elenco dei beni da alienare.

In tale elenco, per ciascun bene devono essere indicati almeno la ubicazione, tutti gli elementi identificativi utili (dati catastali, confini, etc.), una sintetica descrizione dello stato e la eventuale sussistenza di servitù.

Art.3 Determinazione del prezzo di alienazione

Il valore di vendita di ogni bene è determinato, con apposita perizia estimativa, redatta in base ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, o secondo altra idonea tecnica di stima.

In caso di carenza di idoneo personale, debitamente accertata e dichiarata dal dirigente del settore competente, le perizie di cui al precedente comma possono essere affidate anche a professionisti esterni.

La perizia di stima deve contenere espressamente, in particolare:

- a) una descrizione completa del bene e del suo stato di conservazione;
- b) la indicazione della destinazione funzionale del bene;
- c) una puntuale indicazione degli elementi considerati e delle metodologie tecniche seguite nella determinazione del valore di mercato del bene;
- d) il grado di interesse che il bene può incontrare nella collocazione privata.

Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo da porre a base d'asta, nella vendita mediante incanto pubblico, al netto dell' IVA, se dovuta.

Ad esso vanno aggiunte, e rimangono a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche e contrattuali sostenute o da sostenere per il perfezionamento della alienazione, relative a frazionamento, diritti di rogito, diritti di segreteria, trascrizione e voltura catastale.

Art. 4
Beni vincolati

La vendita dei beni vincolati da particolari disposizioni di legge o realizzati con contributi a fondo perduto di altri enti è preceduta dall'espletamento delle formalità necessarie per la eliminazione del vincolo.

Per l'alienazione degli immobili di interesse storico ed artistico, si procede con le modalità previste dal regolamento approvato con D.P.R. n. 283 del 7/9/2000.

Art. 5
Vendita di beni soggetti a prelazione

L'eventuale esistenza di diritti di prelazione in capo a terzi deve essere espressamente indicata negli avvisi di vendita e regolamentata secondo le disposizioni vigenti in materia.

Art. 6
Procedure di vendita

La alienazione dei beni del patrimonio immobiliare del comune avviene mediante pubblico incanto o trattativa privata, secondo le procedure disciplinate negli articoli seguenti.

Art. 7
Pubblico Incanto

In applicazione dell'art. 3, 1° comma, R.D. 18/11/1923 n° 2440 e dell'art. 37 R.D. 23/05/1924 n° 827, e previa approvazione di apposito bando e relativo capitolato d'asta da parte del dirigente competente, l'alienazione dei beni del comune avviene di regola mediante pubblico incanto.

Si ricorre comunque al pubblico incanto quando il prezzo posto a base d'asta è superiore a 100.000,00 euro.

All'incanto deve essere data massima pubblicità, ricorrendo oltre che alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana e/o della Repubblica Italiana, anche a canali informativi diversificati, come, indicativamente, manifesti murali, inserzioni in bollettini immobiliari o riviste specializzate, annunci su quotidiani e giornali a diffusione nazionale e/o messaggi radiotelevisivi. L'asta si svolge con il criterio di cui all'art.73, 1° comma lett. c), R.D. n° 827/1924, ossia per mezzo di offerte segrete da confrontare con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, e la aggiudicazione è pronunciata in favore del concorrente che ha presentato l'offerta maggiore rispetto al prezzo fissato dell'avviso d'asta.

Non sono ammesse offerte alla pari o in ribasso e nell'avviso d'asta è indicato anche l'importo minimo di ciascun aumento.

Non possono presentare offerte i componenti del consiglio comunale e della giunta municipale, i dipendenti del comune, i loro parenti o affini sino al quarto grado.

Le offerte, espresse in cifre ed in lettere, devono essere presentate esclusivamente mediante raccomandata spedita a mezzo del servizio postale, anche privato, e devono pervenire al protocollo generale dell'ente entro le ore 09,30 del giorno fissato per lo svolgimento dell'incanto.

Per essere ammessi all'incanto i concorrenti devono produrre unitamente alla offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al per un importo pari al 5% del prezzo stabilito a base d'asta, quale deposito a garanzia dell'offerta.

Il plico contenente l'offerta e l'assegno circolare deve essere siglato sui lembi di chiusura e dovrà recare apposita dicitura relativa all'oggetto dell'incanto, alla data ed all'ora dello stesso.

L'incanto è presieduto dal dirigente responsabile del settore competente, il quale constatata e fatta constatare la integrità dei plichi pervenuti, esclude quelli eventualmente pervenuti oltre il limite

indicato nell'avviso d'asta e quindi legge ad alta voce ed in presenza dei concorrenti le offerte ammesse e pronuncia l'aggiudicazione.

L'aggiudicazione ha luogo anche in presenza di una sola offerta ammessa.

Nel caso di offerte uguali, se i concorrenti sono presenti all'incanto, si procede nella medesima seduta ad una licitazione tra essi soltanto, mediante presentazione di ulteriore offerta segreta in aumento e l'aggiudicazione sarà pronunciata in favore del miglior offerente.

Se i concorrenti che hanno presentato la stessa offerta non sono tutti presenti, si procede ad una licitazione tra essi soltanto in una successiva seduta, da tenersi entro e non oltre i cinque giorni e della quale può essere data comunicazione ai concorrenti assenti anche mediante fax, telegramma o posta elettronica.

L'aggiudicazione avvenuta nei modi prima indicati, di regola, è definitiva, salvo che nell'avviso di incanto l'ente abbia prescritto l'esperimento del rincaro sul prezzo della eseguita aggiudicazione. In tale ipotesi viene dato avviso dell'avvenuta aggiudicazione, con le stesse modalità seguite per la pubblicizzazione del bando d'asta, con l'assegnazione di un termine per la presentazione di offerte in aumento rispetto al prezzo di aggiudicazione, offerte che non possono essere inferiori ad un sesto dello stesso e per essere ammesse devono essere corredate dal deposito cauzionale previsto nell'avviso d'asta.

Ove siano presentate nel termine assegnato offerte di rincaro, l'Ente procede ad esperire una licitazione tra l'aggiudicatario provvisorio e coloro che hanno presentato offerte di rincaro, con il sistema di offerte segrete da confrontare con la migliore delle offerte di rincaro pervenute ed applicando le altre disposizioni relative al primo incanto; qualora nessuno presenti offerte per la licitazione, rimane aggiudicatario definitivo colui che ha presentato la migliore offerta di rincaro. In esito all'incanto, il dirigente che lo ha presieduto dispone la restituzione degli assegni depositati dai concorrenti non aggiudicatari e l'incameramento di quello depositato dal concorrente rimasto aggiudicatario del bene.

Il relativo importo è imputato ad acconto del prezzo di aggiudicazione, mentre è trattenuto dall'ente a titolo di risarcimento ove l'aggiudicatario non provveda entro il termine prefissato al pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Qualora l'asta rimanga deserta l'ente procede ad un secondo incanto con riduzione del prezzo non superiore ad un decimo del valore di stima del bene e salvo che non sussistano comprovate ragioni per ritenere che la diserzione dell'asta sia dipesa da ragioni diverse dalla elevatezza del prezzo posto a base del primo incanto.

Art. 8 Trattativa privata

L'ente può procedere alla vendita mediante trattativa privata dei beni per i quali siano andati deserti almeno tre incanti pubblici e purché il prezzo e le condizioni dell'ultima asta andata deserta non siano variati se non a vantaggio dell'amministrazione.

L'ente può procedere alla vendita mediante trattativa privata, senza esperimento preventivo di asta pubblica, anche quando il valore di stima del bene determinato sulla base del miglior prezzo di mercato è inferiore a Euro 100.000,00 e la sua commerciabilità, per la ubicazione, la consistenza, le condizioni strutturali, e le caratteristiche tipologiche, sia verosimilmente limitata ad un ambito ristretto di potenziali acquirenti.

L'avviso di trattativa deve essere diffuso, oltre che mediante pubblicazione, all'albo Comunale, in modo da assicurare ampia pubblicizzazione nel territorio comunale e deve indicare il prezzo base della trattativa ed il termine entro il quale fare pervenire le offerte unitamente ad un assegno circolare intestato a di importo pari ad un decimo del prezzo offerto, quale deposito a garanzia dell'offerta.

L'aggiudicazione è pronunciata in favore del concorrente che presenta l'offerta migliore.

Art.9
Pagamento del prezzo e stipula del contratto

Il corrispettivo di acquisto del bene, decurtato del deposito cauzionale, deve essere versato dall'aggiudicatario entro trenta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione.

Il contratto di vendita deve essere stipulato entro i successivi quarantacinque giorni, ma dal giorno del pagamento del prezzo può entrare nel possesso del bene, nel godimento dei frutti e di tutti i diritti ed azioni che competono all'ente.

Art.10
Esecutività del regolamento e rinvio

Il presente regolamento entra in vigore dopo la pubblicazione per quindici giorni all'albo del Comune della deliberazione di approvazione.

Esso non si applica nel caso di trasferimento di immobili dell'Ente come corrispettivo di appalto previsto dall'art. 15 della L.R. 02/08/2002 n.7, nelle ipotesi, di cui all' art. 21 della L 17/08/1942 n. 1150 e all'art. 23, 3° comma, della L.R. 10/08/1985 n. 37, nella ipotesi di conferimento di immobili a consorzi, società, incluse quelle di cui all'art. 120 D. Lgs. n. 267/2000, e aziende speciali.