



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

CAPO I - INDIVIDUAZIONE E STIMA BENI

ART. 1

PROGRAMMA DI ALIENAZIONE

1. il presente regolamento, emanato ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge n. 127/1997, disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Volterra in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 Giugno 1909 n. 454, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, l'inserimento motivato nel programma di alienazioni che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale, produce l'effetto di far cessare la destinazione di tali beni all'uso pubblico determinandone l'alienabilità.

ART. 2

STIMA DEI BENI

1. Il prezzo di stima dei beni è stabilito mediante perizia d'ufficio, eseguita da un dipendente dell'ente in possesso di laurea in architettura, ingegneria o agraria, ovvero del diploma di geometra, perito edile o perito agrario con adeguata esperienza e professionalità attestata da un responsabile tecnico di livello apicale. Per casi di particolare complessità l'incaricato della stima potrà essere coadiuvato da un consulente esterno.
2. Le valutazioni di stima devono essere effettuate col criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato. Esse hanno validità di sei mesi.
3. Gli eventuali consulenti esterni che collaborino all'effettuazione delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

CAPO II PROCEDURA DI ALIENAZIONE

ART. 3

ASTA PUBBLICA

1. L'asta pubblica dovrà inderogabilmente essere espletata per beni con un valore di stima superiore a € 25.000,00.
2. Qualora l'asta pubblica vada deserta l'amministrazione procede ad un nuovo esperimento. In tal caso il prezzo a base d'asta può essere ridotto di non oltre il 30%, fatte salve le disposizioni previste da leggi speciali, in particolare con riferimento ai beni di interesse storico-artistico.
3. La procedura prevede le seguenti fasi:
 - approvazione da parte del dirigente competente della perizia dettagliata di stima, del capitolato d'onori e dell'avviso d'asta;
 - pubblicazione dell'avviso d'asta con le modalità di cui al successivo art. 5;
 - espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse di cui al successivo art. 6;
 - aggiudicazione;

ART. 4

PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO D'ASTA

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:
 - a) descrizione dei beni da vendere;
 - b) il prezzo estimativo a corpo posto a base d'asta;
 - c) le eventuali servitù;
 - d) l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo d'espletamento della gara;
 - e) il nome del responsabile del procedimento e l'indicazione dell'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
 - f) l'indicazione che il deposito cauzionale che l'offerente è tenuto a versare, mediante assegno circolare non trasferibile, deve essere pari al 10% del prezzo offerto.
 - g) l'indicazione delle modalità di pagamento

ART. 5

MINIMI REQUISITI DI PUBBLICITA' DELL'AVVISO D'ASTA

1. Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi variano in funzione del valore di stima del bene:
 - a) per i beni di valore superiore ad € 100.000,00 si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio, all'inserimento sul sito del comune e alla pubblicazione per estratto dell'avviso su almeno un giornale a diffusione nazionale ed un giornale a diffusione provinciale.
 - b) per i beni di valore inferiore si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio, all'inserimento sul sito del comune e alla pubblicazione per estratto dell'avviso su almeno un giornale a diffusione provinciale.

ART. 6

ESPLETAMENTO DELLA GARA

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione comunale una "Proposta irrevocabile di acquisto", nella quale dovrà dichiarare:

- il prezzo, in cifre ed in lettere, che intende offrire per l'acquisto, che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
- di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:
- perdita definitiva del deposito cauzionale qualora in caso di aggiudicazione si rifiuti di stipulare il contratto di compravendita nei termini, nella sede e con le modalità comunicati;
- accollo di tutte le spese per eventuali frazionamenti che si rendessero necessari per la stipulazione del contratto.

2. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita la dicitura:

"PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".

3. L'offerta dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro e non oltre la data e l'ora riportata nell'avviso.

4. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di Volterra, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara.

5. L'apertura delle buste avverrà in seduta pubblica il giorno e all'ora indicata sul bando e sarà effettuata da apposita Commissione di gara, costituita dal dirigente responsabile della procedura di gara, in qualità di presidente della Commissione stessa, e da due dipendenti dallo stesso nominati.

6. Il Comune darà comunicazione dell'esito della gara all'aggiudicatario tramite lettera raccomandata A.R. entro 15 giorni dall'espletamento della gara.

7. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di € 30,00) per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito da effettuarsi alla data indicata dall'amministrazione, comunque non prima di giorni dieci dalla data di ricezione della predetta comunicazione.

ART. 7

TRATTATIVA PRIVATA

1. L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata qualora il bene abbia valore inferiore a € 25.000,00 e ricorrano circostanze atte a motivare la scelta della modalità di cessione tra cui quelle di seguito indicate a mero titolo esemplificativo:

- a) unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;

- b) terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - c) terreno acquisito a seguito di procedimento sanzionatorio di abuso edilizio;
 - d) porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 - e) se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato o di enti pubblici
 - f) se trattasi di permuta;
2. Il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo non inferiore al valore della stima.
3. I beni possono essere comunque ceduti a trattativa privata a prescindere da limiti di valore dopo che siano andate deserte due procedure di asta pubblica. In tale caso il prezzo di cessione non potrà essere inferiore al 60% del prezzo posto a base del primo incanto. La cessione ad un importo inferiore potrà essere effettuata solo qualora il deprezzamento trovi motivazione in circostanziati elementi di fatto.