



COMUNE DI FIDENZA

*Piazza Garibaldi, 1- 43036 - Fidenza (PR)
Tel. 0524-517111 - Fax 0524-527239
www.comune.fidenza.pr.it*

COMUNE DI FIDENZA

Provincia di Parma

REGOLAMENTO

PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

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

**ART. 1
FINALITA' DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento comunale disciplina, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché a quelle contenute nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni.

**ART. 2
COMPETENZE DEGLI ORGANI**

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio Comunale, sono di competenza del Consiglio Comunale medesimo.
2. L'adozione delle procedure esecutive delle alienazioni di beni immobili le cui entrate sono già previste nel piano esecutivo di gestione sono di competenza del responsabile di settore individuato dal sindaco.

**ART. 3
BENI DA ALIENARE**

1. I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massima.

**ART. 4
INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA**

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, con apposita perizia estimativa resa dall'ufficio tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dall'amministrazione e 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:
a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato;
b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

**ART. 5
BENI VINCOLATI**

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ART. 6
VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE

1. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 7
PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
a) asta pubblica;
b) asta elettronica;
c) trattativa privata
in connessione al grado del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 8
ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, superiore a € 50.000,00, sia riconducibile ad un numero vasto.
2. La gara deve essere esperita secondo quanto previsto per l'asta pubblica dal R.D. 23/5/1924 n. 827, dalla Legge 24/12/1908, n. 783 e dal R.D. 17/06/1909, n. 454 mediante:
- offerte per schede segrete;
- metodo della estinzione delle candele.

ART. 9
OFFERTA PER SCHEDE SEGRETE

1. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
2. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme alla offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
3. Per l'osservanza del termine vale la data apposta con il timbro del protocollo generale sul plico contenente l'offerta pervenuta.
4. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è effettuata dal dirigente responsabile. L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più alta, in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
5. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
6. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.
7. Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 10
METODO DELLA ESTINZIONE DELLE CANDELE

1. La presentazione delle domande di partecipazione deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
2. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
3. Per l'osservanza del termine vale la data apposta con il timbro del protocollo generale sul plico contenente l'offerta pervenuta.
4. Nel pubblico incanto per la vendita tenuto con il metodo di estinzione della candela vergine i partecipanti all'asta devono offrire somme superiori al prezzo base con aumento non inferiore a quello stabilito nel bando. Qualora nell'arco delle prime tre candele non vengano presentate offerte valide, l'incanto viene dichiarato deserto. I concorrenti devono essere presenti, pena la non ammissione, all'orario fissato per l'apertura dell'asta. Il dirigente responsabile procede all'apertura dei plichi contenenti la documentazione ed alla ammissione dei concorrenti alla gara. L'aggiudicazione in favore del miglior offerente avviene allo spegnimento, non accidentale, di una delle candele accese, dopo le prime tre, senza che sia pervenuta alcuna offerta.
5. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
6. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.
7. Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Art. 11
MODALITA' E TEMPI DI PUBBLICAZIONE

1. L'avviso d'asta deve essere pubblicato, almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'incanto all'albo pretorio, sul sito internet dell'amministrazione e per estratto su almeno un quotidiano a diffusione regionale o locale. Il responsabile del servizio nella determinazione di indizione della gara approva l'avviso d'asta e può individuare ulteriori forme di pubblicità.
2. Per alienazioni di immobili il cui valore sia superiore ad € 1.000.000,00, oltre a quanto disposto dal comma precedente, l'avviso d'asta deve essere pubblicato per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

ART. 12
ASTA ELETTRONICA

1. Il sistema di asta elettronica è accessibile tramite apposito sito INTERNET che contiene tutte le modalità di espletamento delle gare, le informazioni sul funzionamento dei sistemi telematici, le metodologie da utilizzare per l'aggiudicazione.
2. L'asta elettronica è preceduta dalla pubblicazione di un bando nelle forme stabilite dal presente regolamento per l'asta pubblica. La presentazione delle domande di partecipazione deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
3. La pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale, ove prevista, è effettuata per estratto e deve contenere l'indicazione del predetto sito internet.
4. Ai concorrenti in possesso dei requisiti stabiliti nel bando viene rilasciata l'abilitazione che comporta l'ammissione alla procedura e l'accesso all'asta elettronica.

5. La vendita di immobili tramite procedura telematica è effettuata secondo il criterio del rilancio dinamico delle offerte, ai sensi dell'art. 89 comma 1 lettera a) del r.d. 827 del 1924.
6. La durata della negoziazione al rilancio è fissata nel bando, fino ad un massimo di un'ora dall'apertura della seduta, con possibilità di estensione della negoziazione di 3 minuti nel caso di offerta presentata a partire dall'ultimo minuto di gara.
7. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
8. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.
9. Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 13 TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, nel caso in cui:
 - il pubblico incanto precedentemente esperito sia risultato deserto, nel qual caso il valore di alienazione dovrà essere eguale a quello dell'asta pubblica;
 - siano andate deserte 2 o più pubblici incanti, nel qual caso il valore di alienazione potrà essere ridotto;
 - quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti o operatori della zona di ubicazione dell'immobile stesso.
2. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima sia inferiore a € 50.000,00 possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora, per ragioni o circostanze speciali, l'amministrazione comunale lo ritenga opportuno e conveniente.
3. La trattativa di cui ai commi precedenti è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:
 - affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni trenta;
 - pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito internet del comune di Fidenza;
 - comunicazione a tutti i soggetti interessati anche mediante affissione di manifesti nel territorio del comune;In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate, comunque, forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.
4. Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo pretorio.
5. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
6. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro del protocollo generale del comune, è fatta dal responsabile del servizio.
7. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.
8. Qualora la collocazione, la consistenza dell'immobile ed il modico valore dello stesso siano tali da consentire la preindividuazione dei soggetti interessati, l'alienazione del bene potrà essere

effettuata mediante trattativa diretta da esperirsi mediante gara ufficiosa da aggiudicarsi al migliore offerente.

ART. 14
SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione obbligatorie ai sensi del presente regolamento e delle modalità esecutive stabilite con il bando di gara.