



COMUNE DI BALDISSERO TORINESE

- Provincia di Torino -



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





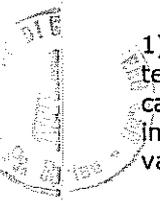
ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

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

ART. 2 BENI DA ALIENARE

1) Il valore dei beni da alienare è di norma indicato nel Bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una stima di massima effettuata dal Responsabile dei Servizi Tecnici.

ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA



1) Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio tecnico e/o da tecnico incaricato 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 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 obiettivi 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 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.

3) Nel caso in cui la gara per asta pubblica o la trattativa privata, previo esperimento di gara informale, espletate con il prezzo base d'asta ricavato dalla perizia estimativa, vadano deserte per mancanza di offerte, prima di addivenire all'esperimento di una nuova gara, sia essa per asta pubblica o per trattativa privata, si potrà procedere ad una revisione del prezzo base di gara, nel rispetto delle norme di legge vigenti.



4) 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.



ART. 4 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. 5 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. 6 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 connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.



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 il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello provinciale, regionale o nazionale.

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

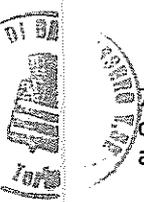
3) I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa: i giornali a diffusione locale, provinciale, regionale e nazionale, i siti Internet, il Bollettino Ufficiale della Regione, la Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, la Gazzetta Ufficiale della Unione Europea, la pubblicazione all'Albo Pretorio e l'affissione di manifesti nel territorio del Comune.

4) La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.

5) La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso il protocollo generale entro il termine fissato dall'avviso d'asta.



6) Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria o assicurativa.



7) La gara è presieduta dal Responsabile dei Servizi Tecnici che provvederà a nominare l'apposita commissione, composta da altri due componenti prescelti tra il personale assegnato ai servizi tecnici, amministrativi o finanziari, coadiuvata da un verbalizzante.

8) L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

9) L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

10) Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto:

- in contanti alla stipula del rogito;
- con una dilazione temporale da determinarsi dalla Giunta Comunale, corrispondendo i relativi interessi legali.

11) Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra garanzia idonea.

12) Le operazioni della gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.

13) La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

14) La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita; diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

ART. 8 TRATTATIVA PRIVATA



1) Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi i 150.000 euro.

2) La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale, all'affissione di manifesti nel territorio e pubblicazione sul sito internet del Comune.

3) Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

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, **il cui valore non superi in ogni caso quello indicato all'art. 8**, sia un relitto stradale o una porzione di area urbanisticamente inutilizzata o un'immobile di specifico interesse per i soli confinanti, che per la propria natura e posizione risulti, a parere del Responsabile del Procedimento o della Giunta Comunale, di interesse dei soli confinanti.



In tale ipotesi l'Amministrazione Comunale interpella direttamente tutti i confinanti e coloro che abbiano dimostrato 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'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Responsabile del Servizio interessato.

3) Nella trattativa privata senza esperimento di gara informale, l'Amministrazione Comunale potrà accettare il pagamento rateizzato del prezzo della compravendita, secondo le modalità ed i termini concordati con l'acquirente e comunque con l'interesse percentuale al saggio legale vigente.

4) Il pagamento delle rate del prezzo di compravendita aventi scadenza successiva alla stipula dell'atto pubblico di compravendita, dovrà essere garantito mediante il deposito di una fideiussione bancaria o assicurativa.

ART. 10 SPESE TECNICHE

Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche sostenute o da sostenere per l'espletamento delle procedure indispensabili per addivenire alla stipula dell'atto notarile di compravendita, questo incluso.



ART. 11 ESITO DELLE GARE ESPERITE

1) Gli esiti delle gare sono pubblicati per estratto con le medesime forme adottate per la pubblicazione dei relativi avvisi e bandi 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.

ART. 12 PROCEDURE INNOVATIVE

1) Ricorrendo i presupposti, il Responsabile dei Servizi Tecnici può fare ricorso alle procedure previste dall'art. 4 della Legge 488/1999.



COMUNE DI BALDISSERO TORINESE

Provincia di Torino

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 23

OGGETTO :
REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE - ESAME ED APPROVAZIONE.

L'anno duemilatre addì quattordici del mese di luglio alle ore 18 e minuti 15 nella sala delle riunioni, convocato dal Sindaco con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione ORDINARIA ed in seduta Pubblica di 1a convocazione, il Consiglio Comunale del quale sono membri i Signori:

COGNOME e NOME	CARICA	Pr.	As.
CORINTO Carlo	Sindaco	X	
PALETTO Luciana in PAVAN	Consigliere	X	
BARBONI Massimo	Consigliere	X	
GIESEGH Giorgio	Consigliere	X	
BRAGGIO Serena	Consigliere		X
SCHELLINO Andreana in PEPE	Consigliere	X	
BENAZZO Ernesto	Consigliere	X	
PIOVANO Roberto	Consigliere		X
DANNA Arlet	Consigliere	X	
MAZZONI Guido	Consigliere	X	
BOSCO Gianni	Consigliere	X	
BOCCA Luigi Stefano	Consigliere		X
LIBOA' Renata in TIBALDI	Consigliere	X	
T O T A L E		10	03

Assume la presidenza il Signor CORINTO Carlo.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Sig. PALERMITI dott. Daniele.

E' presente, altresì, il signor LANZA Roberto, in qualità di Assessore esterno.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE - ESAME ED APPROVAZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- pervengono, talora, istanze da parte di privati intese ad ottenere l'acquisto di beni immobili di proprietà comunale;
- l'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, nel dettare norme in materia di alienazione di immobili di proprietà pubblica, stabilisce: "I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato";

vista, a tal proposito, la bozza di regolamento predisposta dagli uffici comunali, che consta di n. 12 articoli e che viene allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

uditi gli interventi dei seguenti consiglieri, conservati agli atti sotto forma di registrazione magnetica:

- MAZZONI, il quale propone una modifica al testo dell'art. 9 inteso a specificare, per il caso di trattativa privata non preceduta da gara informale, che il valore dei beni da alienare sia comunque non superiore ai 150.000 euro, così come previsto dall'art. 8.

Il Segretario Comunale provvede alla modifica del testo ed in particolare all'articolo 9, dopo le parole "da alienare", al rigo 2 vengono inserite le seguenti: ", il cui valore non superi in ogni caso quello indicato all'art. 8,";

vista la nuova bozza di convenzione nella quale è indicata in grassetto la modifica apportata;

visto l'art. 42, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000;

visto lo Statuto Comunale;

visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica da parte del responsabile del servizio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

con voti espressi in forma palese e con il seguente esito accertato e proclamato dal Presidente:

presenti n. 10

votanti n. 10

astenuiti n. 0

voti favorevoli n. 10

voti contrari n. 0

DELIBERA

1) **approvare** il "Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale" che consta di n. 12 articoli e che viene allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

2) **Dare atto** che, ai sensi dell'art. 15 dello Statuto Comunale, una volta divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione, il testo del regolamento verrà depositato nella segreteria comunale alla libera visione del pubblico per quindici giorni consecutivi con la contemporanea affissione, all'albo pretorio comunale e negli altri luoghi consueti, di apposito manifesto recante l'avviso del deposito e che lo stesso entrerà in vigore il primo giorno del mese successivo alla scadenza del deposito.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene letto e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
f.to CORINTO Carlo

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to PALERMITI dott. Daniele

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'albo pretorio comunale il giorno **22 LUG. 2003**, per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267);
- è stata trasmessa al competente organo di controllo con lettera n..... in data
- in quanto soggetta, in via necessaria, a controllo preventivo di legittimità (art. 126, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267);
- in quanto richiesto, nei limiti delle illegittimità denunciate (art. 127, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267);
- in quanto la Giunta Comunale ne ha richiesto il controllo preventivo di legittimità (art. 127, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267);

Dalla Residenza comunale, li. **22 LUG. 2003**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
f.to: Antonella QUAGLIA

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- che la presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva il giorno **1 AGO. 2003**:
- decorsi 30 giorni dalla trasmissione dell'atto all'organo di controllo (art. 134, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267) senza che sia stata comunicata l'adozione di provvedimento di annullamento;
- avendo l'organo di controllo, con nota n..... in data....., comunicato di non aver riscontrato vizi di legittimità (art. 134, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267);
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267);
- essendo stati trasmessi, in data, i chiarimenti richiesti dal Co.Re.Co. in data (art. 133, comma 2, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267) senza che sia stata comunicata l'adozione di provvedimento di annullamento;
- ha acquistato efficacia il giorno....., avendo il Consiglio Comunale confermato l'atto con deliberazione n..... in data (art. 127, comma 2, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267)

Dalla Residenza comunale, li. **1 AGO. 2003**



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
QUAGLIA Antonella

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza comunale, li. **22 LUG. 2003**



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
QUAGLIA Antonella

Il presente atto è stato pubblicato
all'albo pretorio del Comune
dal **2-9-03** al **17-9-03**
a norma dell'art. 124

epb