

## **COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE**

### **REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI**

(Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 11/11/1998 e modificato con n. 5 del 7/01/2009)

#### **ART.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**

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

#### **ART.3**

##### **INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA**

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il Bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'ufficio tecnico o da tecnico esterno, nel qual caso dovrà essere asseverata, 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 i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
3. Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:
  - Le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento, atti catastali)
  - Le spese di pubblicità dell'alienazione;Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.
4. Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma precedente.

#### **ART.4**

##### **BENI DI INTERESSE STORICO – ARTISTICO**

Per l'alienazione di beni immobili di interesse storico - artistico si applicheranno le disposizioni di cui all'art.24 e seguenti della legge 01/06/1939, n.1089; in particolare l'Amministrazione dovrà acquisire agli atti l'autorizzazione alla alienazione da parte del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali tramite la Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici Regionale.

## **ART.5**

### **VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE**

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**

Alla vendita si procede mediante:

- asta pubblica, con le procedure di cui al successivo art.7, per beni di valore pari o superiore €. 100.000.000 (pari a € 51.645,69), comprese spese al netto di IVA se dovuta;
- gara informale, con le procedure di cui al successivo art.8 per importi inferiori a €. 100.000.000 (pari a € 51.645,69).

## **ART.7**

### **ASTA PUBBLICA**

1. L'avviso di gara va pubblicato obbligatoriamente su un quotidiano a rilevanza nazionale, all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Albisola Superiore.
2. L'Amministrazione potrà integrare le suddette forme di pubblicità obbligatoria con altre facoltative quali bollettini immobiliari, riviste specializzate, reti radio televisive da individuare esplicitamente nella determinazione di vendita.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 40 gg. né superiore ai 50 gg. dalla data dell'avviso stesso.
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'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.
5. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.
6. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta da una apposita commissione presieduta dal Dirigente responsabile del Patrimonio e composta dai Dirigenti delle Ripartizioni comunali, o da funzionari da loro designati. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta; in caso di parità si provvede ad estrazione a sorte.
7. Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, copia dei quali è rimessa al Sindaco e al Segretario generale.
8. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti.
9. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto.
10. E' data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, se costituita in numerario.
11. Il contratto è stipulato nel termine di 30 giorni consecutivi dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo pagato.
12. Qualora risulti deserto uno degli esperimenti d'asta, la Giunta Comunale potrà decidere una riduzione del valore d'asta.
13. Qualora la vendita riguardi la cessione del diritto di superficie di terreni di proprietà comunale al fine di realizzare costruzioni nel sottosuolo:
  - 1) Per partecipare alla gara, l'acquirente – soggetto attuatore dell'intervento dovrà:
    - 1.a) presentare il progetto di realizzazione della costruzione nel sottosuolo e sistemazione del soprasuolo entro un termine dalla comunicazione della aggiudicazione, stabilito dalla Giunta Comunale;
    - 1.b) versare una ulteriore cauzione del 20% del valore posto a base d'asta, a garanzia dell'obbligo della presentazione del progetto di cui alla lettera 1.a); tale garanzia potrà

essere svincolata solo alla avvenuta approvazione del progetto da parte degli Enti interessati ed alla accettazione da parte della Giunta Comunale;

2) L'approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale costituisce condizione sospensiva per l'atto di cessione del diritto di superficie al fine di realizzare costruzioni nel sottosuolo, quindi l'atto di cessione non potrà essere stipulato fino a che il progetto non sia pienamente accettato e approvato dalla Giunta Comunale. Ad accettazione ed approvazione avvenuta da parte della Giunta Comunale, l'atto di cessione dovrà essere stipulato entro 30 giorni

## **ART.8**

### **GARA INFORMALE**

1. L'avviso di gara va pubblicato obbligatoriamente su un quotidiano a rilevanza regionale, all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune di Albisola Superiore. L'Amministrazione potrà integrare le suddette forme di pubblicità obbligatoria con altre facoltative quali bollettini immobiliari, riviste specializzate, reti radio televisive da individuare esplicitamente nella determinazione di vendita.
2. 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.
3. L'esame delle offerte è fatto da apposita Commissione composta dai Dirigenti delle tre Ripartizioni comunali o da funzionari specificatamente da essi delegati in seduta non pubblica.
4. Copia del verbale è rimessa al Sindaco e al Segretario comunale.
5. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.