



**Comune di Grado
Provincia di Gorizia**

**REGOLAMENTO PER LA VENDITA
DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA'
COMUNALE**

Adottato con deliberazione consiliare n.22 dd. 4 maggio 1998.
Modificato con deliberazione consiliare n.42 dd. 27 settembre 1999.
Modificato con deliberazione consiliare n.58 dd. 26 novembre 1999.
Modificato con deliberazione consiliare n.65 dd. 22 dicembre 2003.
Modificato con deliberazione consiliare n.12 dd. 25 maggio 2004.
Modificato con deliberazione consiliare n.38 dd. 30 settembre 2004.
Modificato con deliberazione consiliare n.56 dd. 30 novembre 2005.

Art.1

Premesse

Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art.12, comma 2, della legge 15.5.1997 n.127, la alienazione del patrimonio immobiliare di questo comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n.783, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17.6.1909 n.454 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali.

Art.2

Beni da alienare

La relazione previsionale e programmatica di cui all'art. 12 del decreto legislativo 25.2.1995 n.77, allegata al bilancio annuale di previsione, indica, per ogni anno di riferimento, il programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare comunale.

Nel programma è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da mettere in vendita.

Art.3

Individuazione del valore base di vendita

Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa con incarico professionale all'Ufficio Tecnico, ovvero in caso di carenza di personale da parte di un professionista Abilitato, e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, ovvero sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione
- b) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile
- c) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale o particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte :

- d) le spese tecniche sostenute e da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale e stima)
- e) le spese di pubblicità dell'alienazione.

Il totale costituisce il prezzo di vendita al netto dell'IVA se dovuta.

Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali fossero in precedenza pervenute richieste di acquisto da parte di privati, non potrà essere comunque inferiore al prezzo di acquisto proposto, aumento degli importi di cui al comma precedente.

Art.4

Beni vincolati

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali, realizzati con il contributo dello stato a fondo perduto o gravati da uso civico, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

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 dei beni immobili normalmente si procede mediante:

- a- asta pubblica
- b- trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa
- c- vendita diretta.

La scelta delle modalità di vendita, tenuto conto della consistenza, del valore e dell'appetibilità, spetta alla Giunta municipale.

Art.7
Asta pubblica

Quando viene adottato il sistema dell'asta pubblica alla gara viene data ampia pubblicità mediante:

- a) pubblicazione del bando integrale sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
- b) pubblicazione dell'estratto del bando sul Bollettino della Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia;
- c) pubblicazione dell'estratto sul Foglio degli annunci Legali della Provincia di Gorizia;
- d) eventuali altri canali ritenuti opportuni.

Le offerte dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine fissato dall'avviso d'asta, che non potrà essere inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso stesso sulla Gazzetta Ufficiale.

Insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo, indicato in cifre e in lettere, dovrà essere prodotta la prova dell'avvenuta costituzione in numerario di una cauzione pari al decimo del valore posto a base della gara, poena l'esclusione dalla gara stessa.

L'asta si svolgerà in un unico esperimento.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta da apposita commissione, composta dal Dirigente del settore tecnico, che funge da Presidente, dal responsabile del servizio contratti e da un funzionario designato dal presidente, che svolgerà le funzioni di Segretario.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta; nel caso di parità si procede ad estrazione a sorte; l'aggiudicazione verrà fatta anche in caso di presentazione di un'unica offerta valida.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari su espressa richiesta scritta da parte dell'Ufficio Tecnico da far pervenire al competente Ufficio Ragioneria.

La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto.

La cauzione ha valore di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art.1385 del Codice Civile.

Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Art.8
Trattativa privata

Si procede alla vendita con il metodo della trattativa privata quando, per l'ubicazione del bene ed il suo modesto valore, l'appetibilità del bene stesso è ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona ove esso si trova.

La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento; a tal fine si procederà alla pubblicazione dell'avviso di gara ufficiosa sul Foglio degli Annunzi Legali della Provincia di Gorizia, all'Albo pretorio del Comune ed eventualmente con manifesti murali.

Le domande di ammissione alla trattativa privata dovranno pervenire al Comune entro 10 giorni dalla pubblicazione dell'avviso.

Nei quindici giorni successivi l'Amministrazione provvederà ad invitare i soggetti ammessi a presentare le offerte, secondo le norme di cui al precedente articolo, al quale si fa riferimento per l'intera successiva procedura.

L'aggiudicazione verrà fatta anche in caso di presentazione di un'unica offerta valida.

Art.9*
Casi particolari

Nel caso di beni immobili di modesta entità, e che non rientrano nelle fattispecie previste nell'art.5, quali:

- a) relitti di particelle costituenti insulae all'interno di altre proprietà;
- b) particelle che di fatto costituiscono pertinenza di altri immobili di proprietà di terzi;
- c) parti di fabbricati non configurabili come alloggio;
- d) porzioni di alloggio;

si procede alla vendita diretta all'interessato, ad un valore non inferiore al valore base di vendita, individuato secondo le modalità di cui all'art.3.

* Modificato con deliberazione consiliare n.56 dd.30.11.2005

Art.10*

Vendita di terreni residenziali per la realizzazione di prime case

Il Consiglio Comunale può disporre la vendita di terreni edificabili a Cooperative edilizie, composte esclusivamente da cittadini gradesi, per la realizzazione della prima casa.

La vendita avverrà mediante procedura ad evidenza pubblica, riservata esclusivamente a Cooperative di cui al precedente comma.

Il consiglio Comunale avrà facoltà di fissare il prezzo di vendita in base alle seguenti ipotesi:

1) Prezzo a base d'asta pari al 50% del valore del bene, determinato con le modalità di cui all'art.3 del presente Regolamento

I soci delle Cooperative edilizie ed il loro nucleo familiare dovranno, senza eccezione alcuna, possedere i seguenti requisiti:

- a) essere residenti nel Comune di Grado alla data della domanda;
- b) non essere proprietari o nudi proprietari di altra abitazione nel Comune di Grado adeguata alle necessità del proprio nucleo familiare, intendendosi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani catastali pari o superiore al numero, maggiorato di tre, dei componenti il nucleo familiare.

E' comunque considerato inadeguato un alloggio composto da non più di quattro vani catastali.

In caso di proprietà o comproprietà di più alloggi, si sommano i vani di proprietà o i vani teoricamente corrispondenti alla quota di comproprietà di ogni singolo alloggio. Viene inoltre considerato inadeguato l'alloggio dichiarato inabitabile con apposito provvedimento del Sindaco per motivi di natura statica o igienico-sanitaria, ovvero dichiarato non conforme alla normativa del superamento delle barriere architettoniche, quando il socio o altra persona con lui convivente sia portatore di un handicap motorio;

- c) non aver beneficiato di contributi di edilizia convenzionata od agevolata, ivi compresa la cessione di alloggio di edilizia sovvenzionata;

d) avere un reddito familiare come stabilito dall'art.24 della L.R.75/82 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ogni singolo beneficiario dovrà sottoscrivere apposita convenzione con la quale si impegna, dalla data di acquisto del terreno e per la durata di dieci anni a non vendere l'alloggio edificato sul terreno acquisito con le modalità di cui al presente articolo.

In caso di vendita anticipata rispetto al periodo fissato nel comma precedente, il beneficiario è tenuto a corrispondere al Comune la differenza fra quanto già corrisposto al Comune ed il valore di stima dell'area al momento dell'acquisizione, rivalutato dell'indice ISTAT.

La convenzione di cui ai commi precedenti dovrà essere intavolata a cura del Comune con spese a carico del beneficiario.

2) Prezzo a base d'asta pari al valore del bene, determinato secondo le modalità di cui all'art.3 del presente Regolamento.

I soci delle Cooperative edilizie ed il loro nucleo familiare dovranno, senza eccezione alcuna, possedere i seguenti requisiti:

a) essere residenti nel Comune di Grado alla data della domanda;

b) non essere proprietari o nudi proprietari di altra abitazione nel Comune di Grado adeguata alle necessità del proprio nucleo familiare, intendendosi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani catastali pari o superiore al numero, maggiorato di tre, dei componenti il nucleo familiare.

E' comunque considerato inadeguato un alloggio composto da non più di quattro vani catastali.

In caso di proprietà o comproprietà di più alloggi, si sommano i vani di proprietà o i vani teoricamente corrispondenti alla quota di comproprietà di ogni singolo alloggio. Viene inoltre considerato inadeguato l'alloggio dichiarato inabitabile con apposito provvedimento del Sindaco per motivi di natura statica o igienico-sanitaria, ovvero dichiarato non conforme alla normativa del superamento delle barriere architettoniche, quando il socio o altra persona con lui convivente sia portatore di un handicap motorio;

c) non aver beneficiato di contributi di edilizia convenzionata od agevolata, ivi compresa la cessione di alloggio di edilizia sovvenzionata.

Il Consiglio Comunale potrà altresì disporre la vendita diretta di terreni edificabili all'ATER, competente per territorio. In questo caso il prezzo di vendita determinato con le modalità di cui all'art.3 del presente Regolamento, sarà ridotto del 50% del valore del bene.

Il Consiglio Comunale potrà altresì disporre la vendita diretta di tutte le unità immobiliari di residenza pubblica di proprietà comunale, agli aventi diritto, purchè in possesso dei requisiti previsti dal D.P.Reg. 13.04.2004 N.0119/Pres. E con l'obbligo contrattuale, dalla data di acquisto e per la durata di dieci anni, di non alienare l'alloggio, applicando una riduzione pari al 50% del valore del bene, determinato con le modalità di cui all'art.3 del Regolamento comunale. Nel caso di vendita anticipata, previa autorizzazione da parte dell'amministrazione, il beneficiario è tenuto a corrispondere al Comune la differenza a quanto già corrisposto ed il valore di stima al momento dell'acquisto, rivalutato dell'indice ISTAT.

*** Art.10 modificato con le seguenti deliberazioni:**

- **deliberazione consiliare n.42 dd.27.9.1999**
- **deliberazione consiliare n.58 dd.26.11.1999**
- **deliberazione consiliare n.65 dd.22.12.2003**
- **deliberazione consiliare n.12 dd.25.05.2004**
- **deliberazione consiliare n.38 dd.30.09.2004**

Art.11

Beni derivanti da donazioni

L'Amministrazione può alienare beni immobili acquisiti mediante donazioni, nel rispetto della normativa vigente.

I proventi dalla vendita dovranno essere destinati per il fine indicato nel vincolo di donazione o comunque alla realizzazione, al recupero od alla manutenzione di alloggi da destinarsi agli indistenti.

Art.12

Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il giorno seguente alla avvenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione.

Art.13

Norme di rinvio

Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si farà riferimento al Regolamento del Contratti vigente.