

COMUNE DI AOSTA

REGOLAMENTO DI DISMISSIONE DI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 61/2000

ART. 1 Oggetto

- 1) I beni immobili del patrimonio disponibile del Comune di Aosta dichiarati inservibili per uso pubblico o per pubblica funzione sono alienabili secondo il presente regolamento;
- 2) E' autorizzata l'alienazione degli immobili di cui al comma 1 che saranno via via individuati e proposti al Consiglio comunale per la necessaria autorizzazione ex art. 21 c. 2 lett. g) L.R. 54/98;

3)

ART. 2 Modalità di vendita delle unità immobiliari locate

- 1) L'alienazione delle unità immobiliari è effettuata a trattativa privata mediante offerta in prelazione ai conduttori, titolari del contratto di locazione alla data del 31.12.1999, e/o i loro rispettivi coniugi non separati legalmente e/o ai figli conviventi alla stessa data, che non risultino in mora con il pagamento dei canoni e degli oneri condominiali alla data di scadenza dei termini previsti per il diritto di prelazione.
- 2) Il prezzo di cessione delle singole unità abitative è determinato dal Servizio Patrimonio dell'Assessorato Urbanistica Edilizia e patrimonio con riferimento al valore di mercato del bene.
- 3) Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:
 - a. pagamento in un'unica soluzione, con una riduzione pari al quindici per cento del prezzo di stima di cui al comma 2
 - b. pagamento immediato di una quota non inferiore al trenta per cento del prezzo di stima e corresponsione dell'ammontare residuo in non più di trenta rate semestrali posticipate a decorrere dalla data di stipulazione dell'atto notarile di vendita; sull'importo rateizzato sarà calcolato l'interesse al tasso annuo pari al cinquanta per cento dell'ultimo tasso di riferimento dell'edilizia residenziale, pubblicato al momento della stipula dell'atto di vendita, arrotondato al mezzo punto, con iscrizione ipotecaria a garanzia del pagamento delle rate dovute.
- 4) Per gli acquisti di cui al presente articolo gli interessati non possono fruire dei benefici previsti dalla legge regionale 28 dicembre 1984, nr. 76 (costituzione di fondi di rotazione per la ripresa dell'industria edilizia) e successive modificazioni.
- 5) Il diritto di prelazione deve essere esercitato mediante lettera raccomandata, contenente l'indicazione delle modalità di pagamento prescelte, nel termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dalla comunicazione del Servizio Patrimonio recante l'offerta di vendita.
- 6) L'atto di compravendita dovrà essere stipulato, pena la decadenza dai diritti e dalle agevolazioni di cui al presente articolo, entro novanta giorni dalla data dell'esercizio di prelazione, salvo che il ritardo non sia imputabile all'acquirente;

- 7) Qualora l'acquisto venga effettuato dai familiari conviventi di cui al comma 1, a favore del conduttore viene costituito il diritto di abitazione, ai sensi dell'art. 1022 del codice civile.
- 8) Decorso inutilmente il termine di cui al comma 5, o quello di cui al comma 6, le unità possono essere alienate mediante asta pubblica secondo le procedure indicate nella presente legge, ad esclusione di quelle locate a persone ultrasessantenni o aventi nel proprio nucleo familiare portatori di handicap riconosciuti ai sensi della legge 5 febbraio 1992, nr. 104 (legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), oppure in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 "requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica" della legge regionale nr. 35/98, purché in regola con il pagamento dei canoni e delle spese alla data di scadenza dei termini previsti per l'esercizio del diritto di prelazione.
- 9) Le unità immobiliari acquistate ai sensi della presente legge non possono essere alienate, neppure parzialmente, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque sino a quando non sia pagato interamente il prezzo.
- 10) A coloro che contravvengono le disposizioni di cui al comma 1, si applicano le seguenti sanzioni:
 - a. corresponsione immediata dell'intero prezzo, se rateizzato, rapportato al valore di mercato determinato dalla data dell'inadempienza;
 - b. corresponsione della differenza fra il prezzo di vendita dell'alloggio ed il valore di mercato dello stesso determinato alla data dell'inadempienza, maggiorata dagli interessi legali.

ART.3

Vendita di altri fabbricati e terreni

I beni immobili non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 2 e che saranno via via individuati e proposti al Consiglio Comunale per la necessaria autorizzazione ex art. 21 c. 2 lett. g) L.R. 54/98, sono alienati mediante asta pubblica, con il sistema delle offerte segrete in aumento, con le procedure previste dall'allegato A.

ART.4

Trasferimento in proprietà di fabbricati e terreni nell'ambito dei sistemi di realizzazione dei lavori pubblici

- 1) I beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico possono essere oggetto di diretta alienazione, anche del solo diritto di superficie, previo esperimento di una gara che preveda il loro trasferimento all'appaltatore, in sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto.
- 2) I beni in questione dovranno essere preventivamente indicati nella programmazione triennale dei lavori pubblici contenuta nella Relazione Previsionale Programmatica ex art. 9 L.R. 12/96 così come integrata e modificata dalla L.R. 29/99, nel quale dovranno essere classificati e valutati, anche rispetto ad eventuali caratteri di rilevanza storico-artistica, architettonica, paesaggistica-ambientale e ne verrà acquisita la documentazione catastale ed ipotecaria.
- 3) Il loro trasferimento avverrà non appena approvato il certificato di collaudo dei lavori; il bando di gara può prevedere un momento antecedente per l'immissione nel possesso dell'immobile.

- 4) Per le modalità di effettuazione della stima degli immobili, nonché per le modalità di aggiudicazione ci si riferisce a quanto disposto al comma 5-quarter art. 19 della L. 109/94 e successive modificazioni.

ART.5
Destinazione dei proventi

I proventi derivanti dalle cessioni di cui alla presente legge, ad eccezione di quanto disposto all'art. 4, saranno introitati al capitolo Titolo IV, Categoria 1 Risorsa 590 "Proventi da alienazioni".

Allegato A
(Procedimento per le vendite all'asta)

- 1) L'avviso d'asta è pubblicato almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'incanto sul Bollettino Ufficiale della Regione Valle d'Aosta, sul Foglio Annunzi Legali della Valle d'Aosta, su almeno un quotidiano e/o un settimanale locale, scelti fra quelli maggiormente diffusi nella Regione, ed affisso all'Albo Pretorio del Comune interessato e, se ritenuto opportuno dall'Amministrazione, all'Albo Pretorio dei Comuni limitrofi o portato a conoscenza mediante altra forma di pubblicità.
- 2) L'avviso, che può riguardare l'alienazione di più lotti, deve indicare:
 - a. l'autorità che presiede l'asta, il luogo, il giorno e l'ora in cui si deve svolgere la gara;
 - b. l'oggetto dell'asta e il prezzo;
 - c. i principali elementi utili per partecipare alla gara e per la valutazione dei beni, compresa l'esistenza di vincoli, contratti di locazione o di affitto, diritti reali a favore di terzi e diritti di prelazione;
 - d. gli uffici comunali presso i quali si può avere cognizione dei beni e delle condizioni della gara;
 - e. le modalità con le quali sarà effettuata l'asta e il metodo per la presentazione delle offerte;
 - f. l'avviso che l'aggiudicazione sarà definitiva ad un unico incanto e che avrà luogo anche se sarà presentata una sola offerta segreta, purchè, per i casi previsti, la stessa non risulti inferiore all'importo minimo segreto fissato dall'Amministrazione;
 - g. l'ammontare del deposito infruttifero che dovrà essere effettuato dagli aspiranti alla gara;
 - h. i termini per la stipulazione del rogito notarile e per il pagamento del saldo del prezzo;
 - i. le modalità di presentazione delle offerte;
 - l. l'eventuale misura di aumento minimo;
 - m. l'avviso, nei casi previsti, che l'aggiudicazione è subordinata alla legale prelazione agraria derivante dalla legge nr. 590/1965.
- 3) Sono esclusi dalla gara i concorrenti che abbiano presentato offerte non conformi al bando di gara oppure non abbiano provveduto al versamento del deposito cauzionale nelle forme previste dal bando o che presentino offerte

condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra offerta.

L'esclusione non dà luogo ad alcun indennizzo o rimborso, salvo la restituzione del deposito.

- 4) La gara è presieduta dal dirigente comunale competente per materia e da altro dirigente espressamente incaricato dall'Amministrazione.
- 5) Per lo svolgimento della gara e l'aggiudicazione si applicano, per quanto non diversamente stabilito dalla presente legge, le disposizioni di cui al capo III, sez. 1 (art. 69 e seguenti) del R.D. 23 maggio 1924, nr. 827.
- 6) Qualora l'asta andasse deserta è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla alienazione del bene e trattativa privata.
- 7) L'asta rimarrà aperta per un'ora e, se entro tale termine non verranno presentate offerte, sarà dichiarata deserta.
- 8) Il verbale della gara, redatto seduta stante, deve essere sottoscritto dall'autorità che ha presieduto la gara, da due testimoni e dall'aggiudicatario se presente.
- 9) L'aggiudicazione è subordinata all'accertamento della mancanza di cause ostative a contrarre con la Pubblica Amministrazione o previste dalla vigente normativa "antimafia" ed ha effetto solo dopo il versamento del corrispettivo e la stipula del rogito notarile.
- 10) Le offerte possono essere presentate:
 - a. da persona fisica in proprio o a mezzo di mandatario con rappresentanza munito di procura notarile speciale, da produrre in sede di gara in originale o in copia autenticata in competente bollo;
 - b. b) da persona fisica in rappresentanza di una persona giuridica, escluse le società "fiduciarie", che deve produrre, in sede di gara, idonea documentazione, di data non anteriore a tre mesi, che comprovì la sua qualità ed i poteri, nonché la qualificazione della mandante (certificato di vigenza, certificato della camera di Commercio).
- 11) L'offerente, per essere ammesso alla gara, deve dimostrare di avere effettuato un deposito cauzionale, in misura pari al 20 per cento del prezzo fissato a base d'asta, con le modalità indicate nell'avviso di gara.
- 12) L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che avrà presentato:
 - a. per i beni rientranti nella tipologia di cui all'art. 2 del presente Regolamento la migliore offerta in aumento o in ribasso rispetto al prezzo base fissato dall'Amministrazione, fatta salva l'esclusione per le offerte inferiori al limite minimo indicato nella scheda predisposta dall'Amministrazione;
 - b. per i beni rientranti nella tipologia di cui all'art. 3 del presente Regolamento la migliore offerta in aumento del prezzo a base d'asta.
- 13) In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.
- 14) In caso di offerte identiche si procede, ove possibile nella medesima adunanza, ad una licitazione privata tra tali offerenti secondo il sistema delle schede segrete o altro metodo che il presidente della gara riterrà più

opportuno.

- 15) L'aggiudicazione è definitiva, salvo quella relativa all'alienazione di terreni agricoli che resta subordinata al mancato esercizio, nei termini previsti dalle leggi speciali in materia, del diritto di prelazione legale agraria di cui alla legge 10 maggio 1965, nr. 590, da parte del coltivatore diretto insediato sul fondo e alla legge 14 agosto 1971, nr. 817 da parte del coltivatore diretto proprietario confinante.
- 16) L'atto notarile di compravendita deve essere stipulato entro 90 giorni dall'asta, decorsi i quali, a meno che l'aggiudicatario dimostri che il ritardo dipenda da causa non a lui imputabile, saranno applicati gli interessi moratori legali a decorrere dalla data di aggiudicazione. Decorsi ulteriori 120 giorni l'aggiudicazione è automaticamente revocata e la cauzione incamerata dalla Regione a titolo di risarcimento danni.
- 17) Il prezzo di vendita deve essere versato in una unica soluzione, dedotto il deposito cauzionale versato a garanzia dell'offerta, almeno il giorno prima del rogito notarile, nelle casse della Tesoreria comunale.
- 18) Tutte le imposte, tasse, onorari, spese notarili ed ogni altra spesa accessoria sono a carico dell'aggiudicatario, salvo gli oneri che per legge sono a carico del Comune venditore.
- 19) Le spese d'asta, comprese quelle di stampa e di affissione sono a carico dell'Amministrazione Comunale.
- 20) Ai concorrenti che non risulteranno aggiudicatari sarà restituito il deposito cauzionale infruttifero.
- 21) I beni immobili saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, gravati da eventuali contratti di locazione o di affitto in corso.