

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

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127



Comune di Cetraro

(Provincia di Cosenza)

Via Luig De Seta www.comune.cetraro.cs.it
Tel 0982/978211 fax 0982/971392

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE Ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127

ART. 1 – FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni.
2. Il presente Regolamento, per le procedure in esso contemplate, e prevale sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.

Art. 2 – BENI ALIENABILI

1. Possono essere alienati:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
 - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, per i quali sia intervenuta o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- a) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. L'approvazione del Programma delle vendite di cui al successivo articolo 3 di questo Regolamento, da parte del Consiglio comunale, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione ovvero di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b) e c), del comma immediatamente precedente.

ART. 3 - PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione annuale e pluriennale il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2 -lettera l) del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 (TUEL).

ART. 4 - COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano state inserite nel programma di cui all'articolo precedente, sono di competenza del Consiglio comunale.
2. In presenza dell'atto consiliare di indirizzo e programmazione, la competenza spetta alla Giunta comunale.
3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile cui viene attribuita la relativa risorsa di entrata mediante.

ART. 5 - INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo,

con apposita perizia estimativa resa dal Settore Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dalla Amministrazione, o dall'Ufficio Tecnico Erariale, 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.

3. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

4. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca a effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo. In tal caso la perizia di stima sarà allegata alla successiva deliberazione di alienazione dell'immobile adottata dalla Giunta comunale ai sensi del 2° comma del precedente articolo 4.

ART. 6 - RESPONSABILE

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali, se non altrimenti individuato, si identifica con il responsabile del servizio individuato ai sensi dell'articolo 4.

2. Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni.

3. In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, dalla determinazione a contrattare prevista dall'art. 192 del TUEL, che approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni, fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

ART. 7 - PROVENIENZA DEI BENI

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.

2. 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. 8 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge n. 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata

in relazione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 9 - ASTA PUBBLICA

1. È 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 mercato vasto, a livello sovracomunale.

2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

3. La gara deve essere esperita secondo quanto previsto dal R.D. 23/5/1924 n. 827, all'articolo 73 comma 1 lettera c) , mediante offerte per schede segrete da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

4. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio dell'avviso stesso.

5. 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 e secondo quanto dispone il bando di gara.

6. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta da una apposita commissione composta da tre membri di cui uno verbalizzante e uno, quello che presiede la gara, coincidente con il responsabile del servizio di cui all'articolo 4.

7. L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più alta, quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia valida, si procede, nella medesima seduta, ad una licitazione fra essi soli. Colui che risulta maggior offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

8. Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che sono approvati dal Responsabile del servizio.

9. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

10. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.

11. Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni, decorrenti dalla avvenuta ricezione della comunicazione a mezzo raccomandata a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 9 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando:

a) esperita un'unica gara per asta pubblica, questa sia andata deserta. In tal caso il prezzo a base di gara può essere motivatamente ribassato entro il limite del 10%;

b) l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore (inferiore a € 50.000,00), circoscritta ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso (ad esempio: relitti stradali).

2. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima sia inferiore a € 50.000 possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora, per ragioni o circostanze speciali da esplicitare nella determinazione a contrattare di cui all'art. 192 del TUEL, l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno e conveniente.

3. Le trattative di cui ai commi precedenti sono condotte 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;
- affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.
- affissione sul sito internet del Comune.

4. 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.

5. Le offerte, da presentarsi con le modalità previste nella determina a contrattare, 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

6. 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.

7. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

ART. 10 - PERMUTA

1. Le norme di cui al presente regolamento trovano applicazione, in quanto applicabili, anche nelle procedure di permuta del patrimonio immobiliare.

ART. 11 - URGENZA

1. In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 12 - OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
2. In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte; il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere e, qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e il prezzo in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

ART. 13 - COMMISSIONE

1. La commissione di gara è composta dal responsabile individuato secondo quanto dispone l'art. 4, con funzioni di presidente, e due ulteriori membri, di cui uno con veste anche di segretario verbalizzante, da individuarsi di volta in volta.
2. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il responsabile di cui all'art. 3, nomina con propria determinazione i sostituti, scegliendoli nell'ambito delle figure esistenti nell'ente.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 14 – SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nel bando e/ o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 15 - VERBALE

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario verbalizzante, sotto la direzione del presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato all'espletamento della gara; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero dei partecipanti, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 16 - GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

ART. 17 - CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dall'acquirente, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
2. 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.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 18 - GARANZIA

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 19 - PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara non oltre la stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 20 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il Regolamento entra in vigore dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, per 15 giorni consecutivi successivi all'avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Copia del regolamento è inserita nella raccolta degli atti normativi dell'Ente.