



COMUNE DI CALANNA

(Provincia di Reggio Calabria)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

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

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.07 del 12/12/2008

ART. 1 - Oggetto

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 successive modificazioni .

ART. 2 - Programmazione alienazioni

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione 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 -letto l) del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 (TUEL).

ART. 3 -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 che affida con il P.R.O., l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per l'anno di riferimento al Responsabile del Servizio Tecnico, il quale avrà il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento.

3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile del Servizio Tecnico.

ART. 4 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

I beni da alienare sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'ente sulla base delle seguenti valutazioni:

- a) Beni a bassa redditività ;
- b) Beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi ;
- c) Beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- d) Aree per le quali non sussiste l'interesse del comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche.
- e) Beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili destinati a conseguire le finalità dell'ente.

ART. 5-Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con apposita perizia estimativa, resa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, redatta con riferimento al più probabile prezzo 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. In caso di carenza di organico di personale tecnico , debitamente accertata e dichiarata dal responsabile stesso, la perizia può essere affidata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Tecnico Erariale, o ad un tecnico abilitato, incaricato, esterno all'ente.

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

4. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

a) i criteri 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, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

5 Il valore individuato mediante la perizia di cui al comma precedente, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa ed alle eventuali spese per adempimenti catastali (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, ecc.) costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste e nelle trattative di alienazione.

6. Le permuta sono formate sulla base di perizia di stima comparativa.

ART. 6 -Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Servizio Tecnico.

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 individua il bene, approva il bando di gara o l'avviso pubblico e impegna la spesa per le pubblicazioni, fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

ART. 7 -Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.

2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause.

3 La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatori a del vincolo.

4. 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.**

c) permuta;

3. La procedura di vendita al di fuori dell'asta pubblica è autorizzata con deliberazione del Consiglio comunale in conformità alle norme del vigente regolamento.

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 € 30.000,00, 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 individuati nella deliberazione di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

3. 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 dell'avviso stesso.

4. Le modalità di espletamento della gara, da effettuarsi con i criteri previsti dall'art. 73 del R.D. 23.5.1924, n. 827 e s.m.i., saranno stabilite dalla Giunta comunale con la deliberazione di vendita.

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

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

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

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

ART. 10-Trattativa privata

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

- a) l'alienazione ha ad oggetto beni immobili di scarsa utilità, sotto il profilo funzionale e dimensionale non vincolate all'uso pubblico dal vigente P.R.G., il cui valore di stima risulti pari o inferiore a € 30.000,00;
- b) esperita un'unica gara per asta pubblica, questa sia andata deserta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a vantaggio del Comune;
In tal caso il prezzo a base di gara può essere motivatamente ribassato entro il limite del 15%;
- c) l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore pari o inferiore a € 30.000,00, circoscritta ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso, (fondi interclusi o, comunque immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte), e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per il Comune.

2. Le trattative di cui ai commi precedenti sono condotte in modo che tutti potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante: affissione dell'avviso pubblico all'Albo Pretorio del Comune e comuni vicini per giorni trenta; affissione di manifesti nell'interno del territorio comunale.

3. 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.

4. Le offerte, da presentarsi con le modalità previste nella determina di vendita del Responsabile del Servizio tecnico, 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.

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

ART. 11 - Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili .

2. La permuta, sempre che sia compresa nella Deliberazione Consiliare di programmazione, deve essere approvata con delibera di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed in particolare l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte del Comune del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi del presente regolamento.

ART. 12 - 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. 13 - 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 di cui al successivo art. 15.

2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 14 - Offerte

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.

2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile del Servizio.

3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d' asta.

5 In caso di presentazione di due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

Analogamente , in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte .

5. 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. 15 - Commissione

1. La commissione di gara è composta dal Responsabile del Servizio Tecnico, con funzioni di presidente, dai Responsabili degli altri Servizi Comunali e da un dipendente di categoria non inferiore alla "B" con funzioni di Segretario verbalizzante.

2. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il presidente nomina con propria determinazione i sostituti, scegliendoli nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.

3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 16 -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. 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 dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

2. Qualora la controparte lo richieda il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 -letto c) del TUEL.

3. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al comune gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/62 e successive modificazioni, prima della stipulazione e del contratto.

4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 18- Garanzie e Cauzione

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.

3. La cauzione da versare nelle forme previste dal bando di gara viene determinata in misura non inferiore al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione .

ART. 19- Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara prima della 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 - 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 le offerte presentate, l'aggiudicatario, il prezzo contrattuale.

ART. 21 - Norma finale -Entrata in vigore

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente in materia. Sono abrogate le norme dei Regolamenti Comunali e degli atti aventi natura regolamentare che comunque risultino in contrasto con quanto disposto dal presente Regolamento.

2. Il presente Regolamento è soggetto alla pubblicazione all'Albo Pretorio contestualmente alla relativa Delibera di approvazione ed entra in vigore alla data del 1° Gennaio 2009.