



COMUNE DI VIETRI DI POTENZA

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 29.09.2010

“ “ “ “ n. 58 del 13.11.2012

“ “ “ “ n. 19 del 01.10.2013

Art. 1 - Finalità ed oggetto

Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Vietri di Potenza, ai sensi dell'art.12 della Legge 15-5-1997, n.127, in deroga alle norme di cui alla Legge 24-12-1908, n.783 e s.m.i., al regolamento approvato con R.D. 17-6-1909, n.454 e s.m.i., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Con le presenti disposizioni il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Non sono applicabili al presente regolamento le permutate e le cessioni previste dall'art. 35 del D. LGS. 76/90 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30/10/2009 ad oggetto:"Approvazione regolamento per la permuta di relitti stradali e per la cessione delle aree e degli immobili acquisiti al patrimonio comunale.

Art. 2 - Individuazione dei beni da alienare

Sono alienabili :

- i beni immobili costituenti il patrimonio disponibile del Comune;
- i beni immobili costituenti il patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- i beni immobili facenti parte del demanio del Comune per i quali sia intervenuto un provvedimento di sdemanializzazione;
- i diritti reali sui beni di cui ai precedenti punti a), b) e c).

I beni immobili da alienare sono individuati in apposito piano delle alienazioni immobiliari, approvato dal Consiglio Comunale, su specifiche indicazioni della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008.

In qualsiasi momento il Consiglio Comunale potrà comunque apportare modifiche al piano delle alienazioni immobiliari con propria deliberazione, oppure decidere, con provvedimento motivato, anche l'alienazione di beni non ricompresi nel piano stesso.

Art. 3 - Beni da alienare vincolati

L'alienazione di beni vincolati da leggi speciali, quali ad esempio i beni sottoposti a specifico vincolo per la tutela ambientale, storica, artistica o architettonica, potrà essere effettuata solo dopo aver acquisito l'autorizzazione delle Autorità competenti ove prevista per legge e secondo le modalità specificatamente stabilite

Art. 4 - Valore dei beni da alienare

Il valore dei beni immobili e/o dei diritti reali di godimento da alienare è determinato mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa è redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale oppure da un professionista esterno di fiducia scelto con criteri di proporzionalità, trasparenza e rotazione. In tal caso la perizia di stima dovrà essere resa in forma giurata. I professionisti incaricati non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.

La perizia estimativa dovrà espressamente contenere:

- i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione.

Il valore individuato mediante la perizia di cui ai commi precedenti, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa, alle eventuali spese per adempimenti catastali, (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, ecc.) ed alle spese pubblicitarie costituirà il prezzo di stima dell'immobile, determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, che sarà utilizzato per l'alienazione.

Art. 5 - Diritto di prelazione

Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione di cui all'art. 38 della legge

27/07/1978, n. 392, il bene e' offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima di cui al precedente art. 4.

Il diritto di prelazione di cui al comma precedente e' esteso a coloro i quali, a qualsiasi titolo, utilizzano un bene del patrimonio che sia posto in vendita.

I soggetti beneficiari dovranno essere in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori a meno di regolarizzazione degli stessi.

Nel caso in cui un soggetto conduca più immobili il diritto di prelazione può essere esercitato soltanto per uno di essi.

Il diritto di prelazione di cui al primo comma è riconosciuto, in subordine, anche ai confinanti del bene da porre in vendita. In caso di più confinanti l'alienazione si effettua mediante gara esperita tra coloro che hanno espresso interesse all'acquisto mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo di stima determinato dall'ufficio.

L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, dalle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 15 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso. Nel caso in cui l'utilizzatore del bene sia privo di contratto o con contratto scaduto e non intende aderire all'offerta di vendita, l'immobile dovrà essere sgomberato.

Art. 6 - Procedure di vendita

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

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante licitazione privata.

Il responsabile del procedimento procederà all'alienazione o alla cessione dei beni a rogito del segretario comunale nel rispetto del combinato disposto dell'art. 58 della legge 133/2008 e dell'art. 19, comma 15 del D.L. 78/2010 così come convertito dalla legge 122/2010.

Art. 7 - Licitazione privata

Si procede alla vendita dei beni mediante licitazione privata.

Il Funzionario responsabile del procedimento è tenuto a pubblicare un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.

La gara deve essere esperita tra tutti coloro che hanno espresso interesse all'acquisto mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo di stima determinato dall'ufficio.

Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.

In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte .

I partecipanti non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, non oltre 45 giorni dalla assunzione della determina di aggiudicazione della gara.

Il predetto deposito può altresì essere costituito, per il medesimo importo, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da aziende di credito o compagnie autorizzate ai sensi dalla normativa in vigore, nonché da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 1/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica. In tale eventualità la fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve avere validità di un anno, decorrente dalla data di presentazione dell'offerta e deve altresì prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale di Vietri di Potenza.

Art. 8 - Gara deserta

Se la gara viene dichiarata deserta, il responsabile del procedimento, su indicazione della Giunta Comunale, ne può indire una seconda, terza e quarta riducendo il prezzo del bene, rispettivamente del 15%, del 30 % e del 40% della perizia estimativa.

Dopo la seconda gara andata deserta, il responsabile del procedimento, sempre su indicazioni della Giunta Comunale, potrà procedere a:

- a) Indire un nuovo esperimento di gara rideterminando un prezzo più basso con idonee motivazioni;
- b) Valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione;
- c) In alternativa alla procedura di cui innanzi, all'alienazione degli immobili mediante trattativa privata

Art. 9 - Permute

Nel caso ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile il ricorso a permute di beni immobili patrimoniali disponibili, mediante trattativa privata con Enti o privati.

La permuta, ancorchè prevista nel predetto piano delle alienazioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, dovrà comunque essere approvata con specifica deliberazione del Consiglio Comunale nella quale saranno espressamente indicate le ragioni e le convenienze poste a base della scelta, anche in rapporto al bene da dismettere ed all'utilizzo futuro del bene da acquisire.

Non potranno in alcun caso essere effettuate permute non previste nel suddetto piano delle alienazioni.

La permuta dei beni immobili potrà avvenire anche con conguagli in denaro. In ogni caso, la permuta di beni immobili, dovrà avvenire sulla base di specifica stima redatta in conformità a quanto previsto nel precedente art. 4.

Art. 10 Commissione di gara

La Commissione di gara è così composta:

1. Responsabile del procedimento, con funzioni di Presidente;
2. Segretario Comunale o altro responsabile di servizio / area;
3. Tecnico esperto nelle materie oggetto di gara.

La Commissione è nominata dal responsabile del procedimento.

Art. 11 - Pubblicità

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

L'elenco dei beni alienabili con il prezzo di stima deve essere pubblicato sul nostro sito web, all'albo pretorio e per le vie del paese prediligendo i siti di ubicazione dei beni oggetto di vendita.

I bandi delle alienazioni devono essere pubblicati, per giorni 15, in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune di Vietri di Potenza e con avvisi pubblici da affiggersi nel nostro comune prediligendo i siti di ubicazione dei beni oggetto di vendita.

Qualora il valore delle singole alienazioni sia superiore ad €. 75.000,00 la pubblicazione oltre a quanto già previsto nel comma precedente si effettuerà anche su un quotidiano locale e per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.

Art. 12 - Stipula dell'atto di compravendita

La stipula dell'atto di compravendita deve avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla determina di approvazione degli atti della gara ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero di presa d'atto dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

Il citato termine di sessanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non dipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale

evenienza, la proposta è subordinata ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiuti di dare seguito al contratto di compravendita o non si presenti per la stipula dopo formale convocazione, il deposito cauzionale verrà incamerato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 13 - Rinvio

Per quando non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici.

Indice

| | | | |
|---------|--|------|---|
| Art. 1 | Finalità ed oggetto..... | pag. | 2 |
| Art. 2 | Individuazione dei beni da alienare..... | pag. | 2 |
| Art. 3 | Beni da alienare vincolati..... | pag. | 3 |
| Art. 4 | Valore dei beni da alienare..... | pag. | 3 |
| Art. 5 | Diritto di prelazione..... | pag. | 4 |
| Art. 6 | Procedure di vendita..... | Pag. | 4 |
| Art. 7 | Licitazione privata..... | Pag. | 5 |
| Art. 8 | Gara deserta | pag. | 5 |
| Art. 9 | Permuta | Pag. | 6 |
| Art. 10 | Commissione di gara..... | pag. | 6 |
| Art. 11 | Pubblicità | pag. | 7 |
| Art. 12 | Stipula dell'atto di compravendita | pag. | 7 |
| Art. 13 | Rinvio..... | pag. | 8 |