

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA
DISCIPLINA DELLE PROCEDURE DI
ALIENAZIONE DI BENI APPARTENENTI AL
PATRIMONIO IMMOBILIARE



COMUNE DI PIANO DI SORRENTO
(Provincia di Napoli)

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

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 L. 24/12/1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17/6/1909 n. 454 ed alle norme di contabilità generale degli enti locali.
2. il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

Art. 2 – Tipologia dei beni alienabili

Sono alienabili:

1. I beni mobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Piano di Sorrento.
2. I beni del patrimonio indisponibile per i quali la cessata destinazione a pubblico servizio sia stata dichiarata con deliberazione del Consiglio Comunale.
3. I beni del demanio comunale su cui sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione (art. 829 cod. civ.)

L'individuazione dei beni da porre in vendita dovrà avvenire con provvedimento del Consiglio Comunale, sulla base dei seguenti criteri:

- a. Beni per i quali sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo dei medesimi;
- b. Beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- c. Beni sui quali siano richiesti grossi interventi manutentivi e per i quali non permane l'interesse a mantenerne la proprietà

Art. 3 – Determinazione del valore ed avvio delle procedure

1. Il Responsabile del Settore Patrimonio, Manutenzione, Ecologia, prima di avviare le procedure, determina il valore base di vendita degli immobili elencati nel programma delle alienazioni. Per questo motivo incarica uno o più tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale affinché redigano perizie estimative distinte per ogni bene sulla base dei correnti valori di mercato.
2. in caso di carenza di organico o di personale tecnico, debitamente accertata dal Responsabile del Settore, le perizie di cui al comma 1) possono essere affidate anche a professionisti esterni all'Ente.
3. La perizia estimativa deve contenere:
 - a. Una relazione tecnica completa di esatta identificazione catastale descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b. La destinazione dell'immobile;

- c. L'indicazione dell'esistenza o meno di diritti di prelazione o di particolari vincoli, così come indicati all'art. 5 del presente regolamento;
 - d. I criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - e. Il valore da porre a base della procedura d'alienazione, al quale devono essere aggiunte anche tutte le spese sostenute o da sostenere per la redazione di frazionamenti o altri atti catastali ecc. La somma delle spese come sopra determinate costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.
4. Dette perizie estimative, ove non già allegate al provvedimento di individuazione del bene da porre in vendita, approvato dal Consiglio, dovranno essere previamente recepite ed approvate con deliberazione della Giunta Comunale.
 5. La procedura di alienazione viene avviata con atto del Responsabile dell'VIII Settore, con il quale si indicheranno, per ciascuna tipologia di vendita indicata all'art. 2, l'elenco degli immobili, il relativo valore, distinto per singoli lotti, le forme di pubblicità, i tempi di esecuzione delle procedure ed il nominativo del Responsabile del procedimento. Con il medesimo atto vengono altresì approvati i singoli bandi di gara.
 6. Nei limiti del possibile il Responsabile dell'VIII Settore dispone affinché venga esperita un'unica procedura per ciascuna tipologia che comprenda tutti gli immobili da alienare per quell'anno.
 7. Il valore base di vendita degli immobili è dato dalla perizia di cui al precedente comma 3 al netto dell'IVA, con l'aggiunta delle ulteriori spese di cui alla lett. e) al precedente comma 3.

Art. 4 – Alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica

Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica si osservano i criteri di cui all'art. 1bis del D.L. n. 10/1990, convertito in L. n. 403/1990 e successive modificazioni, nonché si applicano le direttive regionali approvate con delibera di Giunta Regionale n. 3635/2002, pubblicata sul B.U.R.C. n. 43 del 16/09/02

Art. 5 – Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, a parità di condizione, la circostanza dev'essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Il soggetto titolare del diritto di prelazione che risulti moroso nei confronti del Comune dovrà preventivamente sanare la morosità.

Art. 6 – Beni vincolati

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è subordinata all'espletamento delle formalità necessarie per l'eliminazione del vincolo.

CAPO II PROCEDURE DI VENDITA

Art. 7 – Metodi di alienazione

Alla vendita di beni immobili si procede mediante asta pubblica, gara informale o trattativa privata, secondo quanto previsto dai successivi articoli.

Art. 8 – Asta pubblica

Il sistema dell'asta pubblica è quello normalmente utilizzato per la vendita dei beni immobili.

Le modalità di pubblicità della gara variano in relazione al potenziale interesse all'acquisto del bene offerto (dato dalla natura del bene stesso e dalla sua potenziale utilizzazione) e al prezzo di stima e vengono individuate come segue:

- a. Se l'interesse all'acquisto è riconducibile ad un mercato molto vasto, a livello nazionale o internazionale, e il prezzo di stima è comunque superiore ad € 1.000.000,00, i canali di pubblicità utilizzabili sono: l'Albo Pretorio del Comune e quello dei Comuni vicini, per almeno giorni 15 (quindici), l'affissione di avvisi nell'intero territorio comunale, almeno un quotidiano a diffusione regionale o il sito internet del Comune;
- b. Se l'interesse all'acquisto è ristretto ad una cerchia di interessati fra gli abitanti del Comune e dei Comuni vicini e il prezzo di stima è inferiore ad € 1.000.000,00, i canali di pubblicità utilizzabili sono l'Albo Pretorio del Comune e quello dei Comuni vicini per almeno giorni 15 (quindici) e l'affissione di avvisi nell'intero territorio comunale

L'avviso di gara andrà redatto secondo lo schema allegato al presente regolamento.

Art. 9 – Trattativa privata

Qualora l'asta pubblica, espletata nei modi di cui all'articolo precedente, sia andata deserta e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento ad un prezzo base inferiore, previo provvedimento motivato potranno effettuarsi tentativi per la vendita del bene immobile a trattativa privata tra potenziali acquirenti, ad un prezzo comunque non inferiore del 20% a quello previsto nell'ultimo tentativo infruttuoso di asta pubblica.

La trattativa privata diretta con un solo acquirente è consentita, sulla base del prezzo di stima determinato con le modalità del precedente articolo 3, solo nel caso in cui sussistano ragioni tali che ne consiglino o, addirittura, ne impongano l'utilizzo, le quali dovranno, comunque, essere dettagliatamente riportate nel provvedimento autorizzatorio.

CAPO III PROCEDIMENTO DI GARA

Art. 10 – Metodo di gara

L'asta pubblica si tiene con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base, determinato ai sensi del precedente articolo 3, indicato nell'avviso di gara.

Art. 11 – Presentazione delle offerte

La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, 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. Per le aste di cui ai punti b) e c) del precedente articolo 8, il termine non potrà eccedere i 30 giorni. Per partecipare alla gara dovranno essere prodotte, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la dichiarazione di avere preso visione di tutti gli atti concernenti la consistenza, lo stato degli immobili e la loro attuale destinazione urbanistica, nonché 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.

Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, si riterrà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione.

Possono essere presentate offerte per conto di una terza persona con riserva di nominarla; l'offerente, nel caso di aggiudicazione, provvederà alla dichiarazione della persona all'atto dell'aggiudicazione stessa o entro tre giorni a decorrere da quello di svolgimento della gara.

Art. 12 – Modalità di svolgimento

L'apertura delle offerte viene effettuata pubblicamente dall'apposita commissione composta dal responsabile dell'VIII Settore, che la presiede e dai responsabili dei Settori Affari Generali e Finanziario. Le funzioni di segretario sono svolte dal personale tecnico o amministrativo dell'VIII Settore.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta, il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso di gara. In caso di offerte di pari importo, si procede, seduta stante, ad una licitazione, con le modalità ritenute più opportune dalla commissione, tra i presenti alla gara che hanno presentato tali offerte.

Nel caso in cui nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente o nessuno dei presenti voglia migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte.

Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali .

Art. 13 – Svincolo cauzione

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari e tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti.

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

Art. 14 – Stipula del contratto

Il contratto, da redigersi in forma di atto pubblico, è stipulato nel termine di giorni 30 a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, questi, previa costituzione in mora ai sensi dell'art. 1219 del codice civile, perderà l'intera cauzione e, nel caso in cui l'amministrazione riterrà opportuno procedere ad una nuova asta, le relative spese saranno addebitate all'aggiudicatario medesimo.

Art. 15 – Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di avvenuta esecutività della deliberazione di Consiglio comunale di approvazione dello stesso.

Tutte le norme di regolamento che contrastino con il presente vengono abrogate.

Avviso di asta pubblica per Alienazione Immobile Comunale

I L FUNZIONARIO RESPONSABILE

In esecuzione della deliberazione n. del

Rende noto

che nella Sede Municipale, Sala del Comune di il giorno con inizio alle ore, dinanzi all'apposita Commissione prevista all'art.... del Regolamento dei contratti avra' luogo un'asta pubblica per la vendita del seguente immobile:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CON L'ESATTA INDIVIDUAZIONE CATASTALE E RELATIVO PREZZO A BASE DI GARA

CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALLA GARA.

1) La vendita dell'immobile sopradescritto avra' luogo a mezzo di asta pubblica, sotto l'osservanza delle disposizioni stabilite nel Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, ai sensi del 2[^] comma dell'art.12 della Legge 127/97, approvato con deliberazione consiliare n..... del.....

2) L'asta pubblica si terra' con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 8 e seguenti del precitato regolamento.

3) Per partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire al Comune di, mediante raccomandata postale, non piu' tardi delle ore del giorno precedente a quello fissato per la gara, i seguenti documenti:

a) Offerta redatta in carta bollata, debitamente sottoscritta con firma leggibile. L'offerta dovra' essere contenuta in apposita busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

La busta contenente l'offerta dovra' essere inserita in un'altra busta, anch'essa controfirmata sui lembi di chiusura, contenente tutti gli altri documenti richiesti per la partecipazione alla gara. All'esterno di quest'ultima busta dovra' essere posta la seguente dicitura:

- "Offerta per la vendita dell'immobile comunale"

La suddetta indicazione dovra' essere ripetuta nell'offerta.

Non sara' accettata altra offerta se non pervenuta in tempo utile, anche se sostitutiva o aggiuntiva dell'offerta e non sara' consentita in sede di gara la presentazione di altre offerte, neppure di quelle a miglioramento dell'offerta piu' vantaggiosa ottenuta, salvo quanto previsto all'art. 12 del regolamento.

b) Dichiarazione, sottoscritta con firma leggibile, redatta in carta libera con allegata copia di un documento di riconoscimento, ai sensi del D.P.R. 445/2000, di aver preso visione di tutti gli atti concernenti la consistenza e lo stato dell'immobile, nonche' di aver piena conoscenza dell'attuale destinazione urbanistica dell'immobile medesimo. Detta dichiarazione dovra' contenere le complete generalita' dell'offerente, nonche' il recapito per le comunicazioni concernenti la gara. Si precisa che la documentazione

relativa allo stato dell'immobile interessante la suddetta dichiarazione e' disponibile per la visione dei concorrenti presso l'Ufficio

c) Quietanza della Tesoreria Comunale - per un importo non inferiore allo 0,5% della base d'asta come sopra stabilita per fondo spese contrattuali.

d) Quietanza della medesima Tesoreria Comunale per un importo non inferiore al 10% della base d'asta ovvero assegno circolare non trasferibile intestato al Comune per il medesimo importo, ovvero fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa, per l'importo medesimo, per cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Tale deposito assumerà al momento dell'aggiudicazione titolo di caparra.

4) L'aggiudicazione sarà fatta a favore di colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello posto a base d'asta. All'aggiudicazione si farà luogo anche nel caso di una sola offerta. In caso di presentazione di offerte uguali, si procederà seduta stante ad una licitazione, con le modalità ritenute più opportune dalla commissione, tra i presenti alla gara che hanno presentato tali offerte.

Nel caso in cui nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente o nessuno dei presenti voglia migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte.

5) L'aggiudicatario dovrà stipulare l'atto di vendita nel termine che gli verrà tempestivamente comunicato dall'Amministrazione Comunale ed in caso di mancata stipula nel termine prescritto esso, oltre a perdere l'intera caparra, sarà tenuto all'eventuale risarcimento dei danni. All'atto della stipula dovrà essere versata l'intera somma a saldo del prezzo d'acquisto dell'immobile.

6) Ultimata la gara, i depositi cauzionali saranno immediatamente restituiti agli offerenti non rimasti aggiudicatari.

Tutte le spese per la stipulazione del contratto, nessuna esclusa o eccettuata, sono a totale carico dell'aggiudicatario acquirente.

7) Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate, si rinvia alle disposizioni del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e, per quanto ivi non previsto, alla vigente normativa in materia.

Notizie, informazione e chiarimenti sul contenuto del presente bando potranno essere richiesti presso l'Ufficio del Comune di (Tel.....).

Dalla Residenza Municipale, li

IL DIRIGENTE