

# **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1**

#### **Oggetto del Regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 – comma II – della legge n. 127/97 e successive modifiche ed integrazioni, l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Vieste. Tale patrimonio, comprende i beni e i diritti immobiliari di proprietà dell'Amministrazione Comunale.
2. La finalità del regolamento è quella di assicurare criteri di trasparenza ed adeguate forme pubblicitarie per alienare il patrimonio dell'Ente. Tali criteri devono consentire, altresì, all'Ente di snellire i tempi dell'alienazione stessa.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non disciplinati dal presente regolamento, si demanda ai principi generali in materia di alienazione di beni della pubblica amministrazione stabiliti dall'ordinamento giuridico.
4. Il regolamento a cura del settore competente viene sottoposto alla Giunta Comunale per il preventivo esame, quindi al Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva, previo esame e parere della Commissione competente. Successivamente la Giunta Comunale, presenta al Consiglio Comunale, previo esame e parere della Commissione competente, il piano preventivo di alienazione dei beni immobili di proprietà distinto in tabelle così suddivise: Tabella (A) beni ad uso commerciale; Tabella (B) beni ad uso abitativo; Tabella (C) beni ad uso speciale. Il programma ha valenza triennale e può essere annualmente integrato.
5. Per i beni che appartengono al patrimonio indisponibile, l'inserimento nelle tabelle di cui al comma precedente equivale a provvedimento di accettazione e motiva la cessazione di destinazione ad uso pubblico consentendone l'alienabilità.

### **Art. 2**

#### **Individuazione dei beni da alienare**

1. A cura del settore competente è presentato un piano completo d'inventario dei beni patrimoniali da dismettere.  
Il piano è approvato con le modalità previste dall'art. 1 – comma IV – e prevede una perizia estimativa per ogni singolo bene da alienare.
2. La sommatoria dei valori di ogni singolo bene così stimato, viene indicata nell'entrate del bilancio preventivo dell'anno in corso. L'approvazione del bilancio preventivo equivale ad autorizzazione all'alienazione.  
Per motivi d'urgenza il piano preventivo di alienazione di cui al comma IV del precedente articolo, può essere integrato e/o modificato. In tal caso dovrà essere apportata la corrispondente modifica alle entrate indicate nel bilancio di previsione dell'anno in corso.
3. L'iter successivo per la preparazione alla procedura di vendita, è assegnato al settore competente, che procede mediante l'apposito servizio patrimonio.

**Art. 3**  
**Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica**

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo parziale o totale dello Stato è subordinata all'esperimento delle procedure liberatorie del vincolo cui i beni sono sottoposti, oppure al rilascio di autorizzazione da parte dell'organo che ha posto il vincolo.

**Art. 4**  
**Determinazione del valore dei beni**

1. Il valore dell'immobile oggetto di vendita è determinato mediante apposita perizia estimativa redatta dal servizio patrimonio o da un tecnico all'uopo incaricato dal Dirigente del settore competente ed individuato all'interno di una rosa di tecnici che l'Agenzia Provinciale del Territorio indica tra i suoi dipendenti. Gli incaricati della stima dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto con i compiti propri dell'incarico e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita.
2. La perizia, nel determinare il valore del bene da alienare deve tener conto di tutte le circostanze particolari che possono influire sulla stima del bene. Solo a mero titolo esemplificativo, tali circostanze possono essere riconducibili
  - a) eventuali migliorie eseguite dal conduttore, dimostrate e non confutabili;
  - b) inserimento del bene in zona omogenea diversa da quella originaria nello strumento urbanistico vigente ecc.
  - c) particolare destinazione ed utilizzazione del bene.
3. La perizia di stima deve espressamente specificare il metodo utilizzato al fine della determinazione del valore di mercato dell'immobile di che trattasi, il potenziale mercato di riferimento (Nazionale, Regionale, locale), al fine di individuare la scelta delle procedure di alienazione.
4. Il prezzo di stima così determinato, si intende al netto degli oneri fiscali che sono comunque a carico dell'acquirente così come le spese tecniche (frazionamenti catastali e volture, ecc.) e le spese contrattuali.
5. Il prezzo di stima, come sopra determinato e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nella lettera di invito.  
Le stime di cui al presente articolo hanno validità di 12 mesi.
6. L'individuazione dei beni difficilmente alienabili, di cui al successivo art. 9 – comma II, deve essere contenuta nel piano di alienazione e deve indicare la motivazione dell'inserimento del bene in tale categoria.
7. Le entrate derivanti dall'alienazione del patrimonio dell'Ente devono essere destinate:
  - Per spese di investimento;
  - Per spese finalizzate alla manutenzione straordinaria del patrimonio dell'Ente;
  - Per il ripiano di eventuali debiti, di cui all'art. 194 del TUEL vigente;
  - Per il ripiano dell'eventuale disavanzo di amministrazione in conformità a quanto previsto dall'art. 193 del vigente TUEL;

**Art. 5**  
**Procedure di alienazione**

1. Il Dirigente del settore competente in materia di patrimonio adotta apposita determinazione, avente i requisiti previsti dall'art. 192 del vigente TUEL di cui al D.Lvo 267/2000, con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni.
2. E' affidata al medesimo Dirigente, l'alienazione dei beni immobili mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi di vendita diretta e trattativa privata indicata negli articoli seguenti.

**Art. 6**  
**Offerta di vendita**

1. Salvo che la legge non preveda specifici diritti di prelazione, i beni di cui al Programma di Alienazione sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico o locazione in corso, ovvero scaduti e non ancora rinnovati sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto,
2. L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione, determinato in conformità alle disposizioni di cui al precedente art. 4 e la specificazione delle modalità di accettazione.
3. Per i beni di cui alla Tabella B l'alienazione, con il consenso dei soggetti di cui al comma I e fatto salvo comunque, con previsione contrattuale, il loro diritto di abitazione, può altresì essere disposta a favore del coniuge e dei parenti ed affini conviventi, purché residenti nell'immobile alla data dell'approvazione del programma di alienazione.
4. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.
5. Al fine di assicurare il miglior esito alle operazioni di vendita, il Comune ha facoltà, in casi particolari di evidente razionalità, opportunità e convenienza reciproca, di proporre agli interessati l'acquisto di beni diversi da quello in loro attuale utilizzo.
6. Ove l'interessato sia consenziente, tutti i diritti da esso acquisiti sul bene in utilizzo sono trasferiti, ai fini dell'applicazione del presente regolamento, sul nuovo bene propostogli in alienazione.
7. Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi del presente articolo, non possono essere alienati, anche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto.

## **Art. 7** **Asta pubblica**

1. In via normale, per l'alienazione del bene, è adottato il sistema dell'asta pubblica.
2. Alla gara viene data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso di gara integrale, all'albo Pretorio del Comune, sul sito Web del Comune, nonché, per estratto, su almeno due quotidiani di cui uno a diffusione nazionale ed uno a diffusione provinciale.
3. La gara viene effettuata con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi poi con il prezzo posto a base d'asta indicato nel relativo avviso, ai sensi dell'art. 73 lett. C del R.D. 23.05.1924, n. 827 e successive modifiche ed integrazioni.
4. La presentazione delle offerte deve avvenire entro il termine perentorio di 30 giorni fissato dall'avviso d'asta, decorrenti dalla data di pubblicazione del bando.
5. Per la partecipazione alla gara, dovrà essere prodotta la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% del valore posto a base d'asta costituita mediante assegno circolare non trasferibile o polizza fideiussione bancaria o assicurativa.
6. Per l'acquisto dei beni inseriti nelle Tabella A e B, l'Amministrazione può accordare all'acquirente dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto limitatamente ai casi nei quali l'acquirente sia detentore del bene e titolare di un diritto di prelazione sul medesimo ed ai casi di offerte in opzione presentate da Enti Locali ai sensi del successivo art. 8. La dilazione può essere consentita su richiesta dell'acquirente e per una durata comunque non superiore a tre anni.
7. Per il periodo della dilazione è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello dell'interesse legale.

## **Art. 8** **Vendita diretta**

1. La vendita diretta, fatti salvi i diritti di prelazione, è ammessa nel caso di alienazione a favore di enti pubblici.
2. Quando la condizione di cui sopra ricorra in capo a più soggetti pubblici è ammessa la vendita a trattativa privata.
3. Il sistema della trattativa privata è ammessa anche quando il primo ed il secondo esperimento di pubblico incanto siano andati deserti, purchè non vengano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali.

## **Art. 9** **Metodo di aggiudicazione**

1. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel bando.
2. Nel caso di beni difficilmente alienabili, definiti ai sensi del precedente art. 4 – comma VI – possono essere prese in considerazione offerte al ribasso entro il limite massimo

del 20% del prezzo a base d'asta, solo ove tale possibilità sia indicata nel bando di gara o nella lettera di invito.

#### **Art. 10 Pubblicità**

1. Nel caso di asta pubblica, si dà ampia pubblicità alla gara in conformità a quanto previsto dall'art. 7 – comma II – del presente regolamento.
2. La eventuale trattativa privata è condotta con modalità tali da consentire che tutti coloro i quali potrebbero avere interesse all'evento, siano opportunamente informati.

#### **Art. 11 Presentazione dell'offerta**

1. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nelle lettere d'invito, non può essere inferiore a 30 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione dello stesso bando o di spedizione della comunicazione.
2. L'offerta deve essere incondizionata, indicata espressamente e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata ai sensi dell'art. 21 e 38 del D.P.R. n. 445/2000.
3. Le offerte devono essere scritte in lingua italiana e nella formulazione dell'offerta, il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali.
4. Nell'offerta deve essere altresì specificato che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato dell'immobile, nonché della sua consistenza e dell'attuale destinazione.

#### **Art. 12 Garanzie**

1. Per la partecipazione alla singola gara deve essere richiesta una cauzione almeno pari al 5% del valore posto a base di gara. La garanzia è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per colpa dell'aggiudicatario. Per questa ragione, a pena di esclusione, deve essere presentata assieme all'offerta, e il documento che comprova la costituzione della cauzione in originale. Il Depositario si obbliga ad effettuare il versamento presso l'ufficio Economato del Comune, qualora la cauzione debba essere incamerata dal Comune.
2. La cauzione è costituita mediante deposito in contanti o di assegno circolare non trasferibile presso l'ufficio economato del Comune, oppure mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa.
3. La cauzione del soggetto aggiudicatario, resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti che hanno partecipato alla gara, saranno svincolate al termine della gara.

#### **Art. 13 Svolgimento della gara**

1. Le buste contenenti le offerte, debitamente sigillate con ceralacca e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, sono aperte in seduta pubblica. Il migliore offerente è aggiudicatario della gara. L'aggiudicazione è fatta anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida e conveniente.

2. Nel caso in cui venissero presentate offerte di pari importo e i soggetti sono presentati alla seduta di gara, si chiederà a tali soggetti di presentare in busta chiusa un'altra offerta migliorativa. Nel caso in cui i soggetti di cui al comma precedente non sono presenti o nessuno di essi vuole presentare un'offerta migliorativa, si procede ad estrazione a sorte.
3. In seguito alle risultanze delle operazioni di gara, il Dirigente del settore competente, procede all'aggiudicazione mediante determinazione. La sottoscrizione del contratto è subordinato al preventivo versamento dell'intero prezzo di acquisto, alla presentazione e verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara, fatto salvo, quanto previsto dall'art. 7 – comma 6° e 7° del presente regolamento.
4. L'offerta non è mai vincolante per il Comune, che a sua discrezione può, per rilevanti interessi pubblici, sospendere, non effettuare la gara, revocare la procedura di gara e non procedere alla stipula del contratto.

#### **Art. 14**

#### **Cause che determina l'esclusione dalla gara**

1. Costituiscono motivi di esclusione dalla procedura della gara:
  - a) le offerte presentate da soggetto che non è abilitato a contrattare con la pubblica Amministrazione, oppure le offerte presentata da terzi per persone da nominare.
  - b) Le offerte che pongono condizioni all'Ente.
  - c) Quelle non presentate in busta chiusa sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura, oppure non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per individuare l'oggetto della gara.
  - d) La mancata presentazione della cauzione.
  - e) Le offerte non sottoscritte e non autenticate nei modi di legge e quelle presentate in ritardo per qualsiasi motivo.

#### **Art. 15**

#### **Termini di sottoscrizione del contratto**

1. L'aggiudicatario è tenuto alla stipula del contratto nel termine di due mesi dalla data della determina con la quale si dispone l'aggiudicazione definitiva. Detto termine può essere prorogato una sola volta e per non più di un mese.
2. Nel caso in cui non si addivenga alla stipula del contratto per cause imputabili all'aggiudicatario il Comune incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

#### **Art. 16**

#### **Controversie pendenti**

1. Qualora i beni in alienazione siano oggetto di controversia pendente tra il Comune e lo stesso occupate, la definizione di essa può avvenire nel seguente modo:
  - a) controversia di natura giuridica (sul titolo) la notifica da parte del Comune e l'accettazione del prezzo con versamento dell'anticipo da parte dell'acquirente, sono da intendersi come implicita composizione definitiva della controversia, con desistenza immediata ed abbandono di ogni azione ulteriore ed accollo unilaterale delle relative spese scaturenti.
  - b) Controversia di natura finanziaria (determinazione del tipo e del valore del

canone)

Viene convocato formalmente l'interessato per una conciliazione e transazione sull'oggetto della controversia.

2. In caso di esito negativo la risoluzione della controversia è automaticamente demandata ad un arbitro unico preventivamente individuato tra gli avvocati civilisti, o magistrati in pensione, d'intesa tra il Comune e l'interessato. In caso di mancata intesa la nomina è demandata al Presidente del Tribunale di Foggia. La decisione dell'arbitro, oltre a definire in modo inappellabile la controversia, individua la parte cui accollare le spese di arbitrato.

#### **Art. 17**

#### **Abrogazione di norme e rinvio**

1. Sono abrogate tutte le norme regolamentari e le disposizioni emanate dal Comune in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.
2. Per quanto non previsto dal presente regolamento è fatto rinvio alle norme di legge vigenti nel tempo in materia di contratti della Pubblica Amministrazione.

#### **Art. 18**

#### **Entrata in vigore**

Il presente regolamento entrerà in vigore secondo le disposizioni di cui all'art. 134 del vigente TUEL, una volta divenuta esecutiva la delibera di approvazione adottata dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 19**

#### **Norme finali**

E' fatto assoluto divieto al Sindaco, agli Assessori, ai Consiglieri comunali ed ai loro parenti entro il secondo grado ed affini di presentare offerte, anche per interposta persona, per la partecipazione alle procedure di alienazione disciplinate dal presente regolamento.

Il Segretario Generale

Il Presidente del Consiglio Comunale

Vieste, 11/11/2004