

REGOLAMENTO COMUNALE ALIENAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 27 DEL 17/07/2007

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n. 127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 Dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 Giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura agli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
3. In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di Gragnano e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

ART. 2

PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Con apposito atto consiliare, il Comune di Gragnano approva il piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale e/o di diritti reali di godimento che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione.
2. L'alienazione potrà riguardare:
 - Singole unità immobiliari principali, unitamente a quelle secondarie se esistenti, dove per unità secondarie si intendono le unità immobiliari (cantine, box, soffitte, posti auto, aree cortili zie ecc.) assegnate congiuntamente alle unità principali, ovvero collegate catastalmente;
 - Interi fabbricati in blocco, a seguito della valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale della convenienza ad alienare l'edificio a corpo e non le unità immobiliari frazionatamente. La predetta valutazione deve necessariamente tener conto dell'esistenza di eventuali diritti di prelazione dei singoli conduttori.
 - Appezzamenti di terreni.

Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs.vo. 267/2000.

3. Fermo restando previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in momenti diversi di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale.
4. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento unitamente alle risorse finanziarie e strumentali, al Responsabile del Settore, il quale avrà il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento unitamente al responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90 da individuare di volta in volta.

5. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.
6. Nel caso in cui l'approvazione del programma o le eventuali variazioni dello stesso, dovessero intervenire successivamente all'approvazione del Bilancio di previsione, il Consiglio Comunale con lo stesso provvedimento procederà alle variazioni delle dotazioni attive e passive del Documento Contabile con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.
7. Resta inteso, che anche in assenza di apposito programma, la competenza all'alienazione e premuta del patrimonio comunale rimane di esclusiva competenza del Consiglio Comunale a mente dell'art. 42, comma 2 lett. 1), del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

ART. 3 VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al prezzo di mercato attuale del bene, principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima redatta dal Settore Edilizia Privata e dal Settore Patrimonio. Per i beni occupati dai conduttori titolari di regolare contratto di locazione in corso di validità e che abbiano il domicilio nell'unità immobiliare oggetto del rapporto locatizio si applicherà una riduzione del prezzo fino al 25% del valore di mercato, salvo quanto previsto dall'art. 20 del presente Regolamento, ed in funzione dei requisiti che saranno fissati con la delibera di Consiglio Comunale con cui si approverà il programma delle alienazioni.
2. La perizia estimativa deve contenere:
 - Una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, relazione con adeguato servizio fotografico;
 - La destinazione dell'immobile;
 - I criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - Il valore di stima; detto valore è la base per le successive operazioni di gara;
 - Planimetria dell'immobile;
 - L'esistenza o meno di valido e regolare contratto di locazione comportante diritto di prelazione.

Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento, catastale, costo della perizia di stima, ecc.).

ART. 4 PROVENIENZA DEI BENI

1. Possono essere alienati i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente e che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.
2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica previa acquisizione dei pareri dei Dirigenti responsabili dei relativi centri di costo e comunque quei servizi ritenuti interessati all'alienazione. I rispettivi pareri potranno essere acquisiti anche mediante convocazione della conferenza di servizi prevista dall'art. 14 della L. 241/1990.
3. Per i beni di interesse storico ed artistico saranno osservate le vigenti disposizioni in tema di prelazione dettate dal decreto Legislativo 42/2004.

4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

ART. 5 PROCEDURE DI VENDITA

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 8.
2. Alla vendita di beni immobili si procede mediante:
 - a) Asta Pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando;
 - b) Trattativa Privata, con le procedure di cui agli articoli seguenti e per le sole fattispecie di cui all'art. 14.

ART. 6 ASTA PUBBLICA

1. Il metodo ordinario di scelta o di vendita è l'asta pubblica.
2. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art. 8.
3. La gara viene effettuata, di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi, poi, con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando.
4. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale (anche privato) oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Gragnano entro il termine e con le modalità che saranno fissate dal bando di gara.
5. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara, nonché dell'avvenuto deposito di un'ulteriore somma corrispondente al 5% del medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria del Comune di Gragnano, la quale rilascerà apposita quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Gragnano. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.
6. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Gragnano, da riportare, a cura del personale dell'Ufficio stesso, sul plico contenente l'offerta. Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata.
7. La gara è esperita da una commissione formata da 5 componenti.
8. L'apertura delle offerte avviene in modo stabilito nel bando di gara.
9. L'aggiudicazione è fatta a favore del prezzo più alto per il Comune.
10. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera d'invito a presentare l'offerta di cui al successivo art. 19.
11. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
12. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione.
13. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

ART. 7
BANDO DI GARA

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile dell'Area competente, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene.
2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
 - Descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
 - Il metodo di gara;
 - Il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - L'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per le gare;
 - I locali presso cui si effettueranno le gare;
 - L'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
 - L'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e corrispondenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata;
 - La possibilità di ammettere offerte per procura. Le procedure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
 - Le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta;
 - Le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda;
 - L'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - L'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - L'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - Norme generali – informazioni.

ART. 8
PUBBLICITA' DEI BANDI

1. I bandi di gara sono pubblicati:
 - a) All'Albo Pretorio e per estratto su Aste e Appalti Pubblici e sul sito internet del Comune e affissi in numero adeguato in varie zone del Comune quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari ad euro 100.000,00;
 - b) All'Albo Pretorio e per estratto sul Burc, su Aste e Appalti Pubblici, sul sito internet del Comune e su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale quando il valore del bene da alienare è superiore ad euro 100.000,00;
2. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali e/o nazionali, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.
3. Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1) fanno riferimento al valore di stime del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

ART. 9
MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Il Programma delle gare viene effettuato in base a specifiche indicazioni della Giunta Comunale nell'ambito del Piano esecutivo di gestione.
2. Nel caso di asta pubblica, questa deve svolgersi non prima del 30° giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara.
3. L'offerta deve essere presentata con le modalità previste nel bando ed acquisita all'Ufficio Protocollo del Comune di Gragnano.
4. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando di gara e/o nella lettera d'invito, alla presenza della Commissione di Gara, di cui al successivo art. 13.
5. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
6. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'alienazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che la aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.
7. Se l'incanto non può compiersi e/o concludersi nello stesso giorno in cui è stato indetto, esso sarà aperto e/o completato nel primo giorno seguente non festivo.

ART. 10
CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE

1. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:
 - Le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
 - Le offerte espresse in modo condizionato;
 - Le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata anche senza ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
 - La mancata costituzione della cauzione e delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante tali depositi;
 - Le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
 - Il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

ART. 11
DESTINAZIONE URBANISTICA

1. L'Area Urbanistica mette a disposizione dell'Ufficio richiedente i Certificati di destinazione urbanistica degli immobili da alienare entro il più breve termine e, comunque, entro dieci giorni dalla richiesta.

ART. 12
OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolati per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Gragnano consegue dalla stipulazione del contratto. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
3. L'aumento deve essere proposto con offerta minima in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta, così come indicato nel bando di gara.

4. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.
5. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte, nella stessa sede.

ART. 13
COMMISSIONE DI GARA

1. La Commissione di gara è composta dal Caposettore competente ad indire la gara, con funzione di presidente, dal Caposettore Edilizia Privata, dal Caposettore Affari Generali, dal Segretario Comunale da un Componente indicato dal Sig. Prefetto di Napoli.

ART. 14
TRATTATIVA PRIVATA

1. La trattativa privata è consentita qualora il valore di stima dell'immobile sia pari o inferiore a euro 25.000,00 o nei seguenti casi:
 - a) Nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide alle stesse condizioni.
 - b) Nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;
 - c) Quando il soggetto, titolare di un diritto di superficie è interessato alla trasformazione del relativo diritto, con l'acquisto della piena proprietà.
 - d) Quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa, fermo in ogni caso il disposto di cui al successivo art. 16.
2. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle seguenti forme di pubblicità, di cui al precedente art.8 (affissione albo pretorio, affissioni murali, sito internet, quotidiani locali e nella fattispecie di cui alla lettera a) del presente articolo, anche un quotidiano nazionale).

ART. 15
PERMUTA

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare, con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
2. In siffatta ipotesi, 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 dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altrui.
3. In ogni caso, la permuta dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dei primi 3 commi dell'art. 3 del presente regolamento.

ART. 16 CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente, sono, altresì, a carico dell'acquirente le spese di stima dell'immobile di cui all'art. 3 del presente Regolamento. In tal caso egli è tenuto a versare al Comune di Gragnano gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita.
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, che verrà effettuato dal notaio indicato dalla Commissione di Gara.
5. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio di 3 mesi dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

ART. 17 PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché tutte le altre spese all'atto della stipula del contratto.

ART. 18 RISERVA DI AGGIUDICAZIONE

1. L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

ART. 19 PRELAZIONE

1. Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta. Gode del diritto di prelazione il conduttore dell'immobile munito di regolare e valido contratto o di parere positivo della Commissione IACP di Napoli di cui alla legge regionale 13/2000 e che alla data di scadenza del bando sia in regola con i pagamenti dei canoni di locazione compreso gli oneri accessori.
2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 45 giorni dalla comunicazione, da parte del dirigente competente della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
4. Coloro che eserciteranno il diritto di prelazione non potranno alienare il bene per almeno dieci anni dalla data di acquisto.
5. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.
6. Particolare procedura verrà attuata nel caso di vendita di interi fabbricati in blocco, in tale ipotesi:

- Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione quali beni facenti parte del complesso immobiliare venduto in blocco, possono essere oggetto di diritti di prelazione tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico. In tal caso il valore di stima dell'intero complesso sarà dato dalla sommatoria del valore delle singole unità immobiliari costituenti il complesso che siano suscettibili di valutazione autonoma. L'offerente dovrà indicare il prezzo complessivo offerto per il complesso immobiliare venduto in blocco, nonché la specifica dei valori attribuiti alle singole unità immobiliari.
- L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto nel termine perentorio di 45 giorni dalla comunicazione, da parte, dell'aggiudicatario dell'intero blocco, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato e sulla base del prezzo della singola unità immobiliare indicato dall'aggiudicatario.
- Il titolare del diritto di prelazione potrà far valere lo stesso limitatamente all'unità immobiliare da lui detenuta e non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta, in quanto gode della eventuale riduzione del prezzo trattandosi di immobile occupato. Esaurito il termine di 45 giorni per esercitare la procedura, l'aggiudicatario dell'intero blocco dovrà corrispondere all'Amm.ne, per le unità immobiliari per le quali non si sia esercitato il diritto di prelazione, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quello ridotto.

ART. 20 NORME FINALI E TRANSITORIE

1. In caso di alienazione di beni immobiliari vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
2. Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dalla stipula del contratto definitivo di trasferimento.
3. Salvo diversa durata contrattuale, nel caso in cui l'assegnatario di un alloggio non effettui il diritto di prelazione avrà il diritto di conservare gli stessi patti e condizioni di fitto vigenti al momento del bando per un massimo di 18 mesi dalla data di acquisto da parte dell'aggiudicatario. Dopo tale termine il rapporto verrà regolato dalle condizioni di mercato e nessun diritto conserverà l'assegnatario dell'alloggio.
4. I proventi derivanti dalla alienazione dei beni del patrimonio comunale devono essere destinati al perseguimento delle finalità previste dalla legge.
5. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e alla legislazione in vigore.

ART. 21 ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.