



CITTÀ DI ROSARNO

(Provincia di Reggio Calabria)

“REGOLAMENTO PER L’ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI DISPONIBILI”¹

¹ Approvato con delibera della Commissione Straordinaria n° 102 del 18/05/2010 - Pubblicato all'Albo Pretorio dal 15/06/2010 al 30/06/2010.

INDICE

INDICE.....	2
ART. 1 – FINALITÀ ED OGGETTO.....	3
ART. 2 – BENI ALIENABILI	3
ART. 3 – PROGRAMMA DI VENDITA	3
ART. 4 – ALIENAZIONE DI BENI NON COMPRESI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI.....	4
ART. 5 – RESPONSABILE	4
ART. 6 – PREZZO DI VENDITA.....	4
ART. 7 – PROCEDURE DI VENDITA.....	4
ART. 8 – ASTA PUBBLICA.....	5
ART. 9 – TRATTATIVA PRIVATA	5
ART. 10 – PERMUTA.....	6
ART. 11 – GARANZIE E CAUZIONE	6
ART. 12 – NORMA FINALE	6

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI DISPONIBILI

ART. 1 – Finalità ed oggetto

Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Rosarno in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Con le disposizioni del presente Regolamento 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.

Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

ART. 2 – Beni alienabili

Sono alienabili: I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come individuato nel piano di valorizzazione e alienazione del patrimonio del Comune, disposto ai sensi della Legge n. 133 del 6 agosto 2008;

Il motivato inserimento dei beni nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

ART. 3 – Programma di vendita

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio approva un **Piano annuale o Triennale delle Alienazioni**, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Nel Piano sono indicati:

- 1) I beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- 2) Una descrizione delle loro caratteristiche;
- 3) Il valore di massima dei singoli beni.

Il Piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i., viene approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

ART. 4 – Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

ART. 5 – Responsabile

1. Responsabile del procedimento per l'alienazione dei beni immobili comunali è il responsabile dell'ufficio patrimonio dell'Ente.
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 D.Lgs. 267/2000, che approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni, fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

ART. 6 – Prezzo di vendita

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al prezzo di mercato attraverso la predisposizione di una perizia estimativa a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato delle spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

ART. 7 – Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge n. 127/97 e s.m.i. sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

- a) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Rosarno, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;
 - b) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Rosarno, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
 - a) Asta pubblica;
 - b) Trattativa privata;
 - c) Permuta.

ART. 8 – Asta pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827 e s.m.i., sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 6;

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico.

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 90 giorni dalla data dell'avviso stesso.

Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali redatti dalla Commissione di gara costituita dal Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, dal Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria e da un dipendente dell'area Amministrativa, avente qualifica non inferiore alla C, con funzioni di Segretario verbalizzante.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Patrimonio.

L'offerta deve essere corredata da un deposito cauzionale di cui al successivo art. 12, la cauzione è svincolata, per i concorrenti non aggiudicatari, entro 30 giorni dalla stipula o dall'eventuale rinuncia del contratto di compravendita da parte dell'aggiudicatario o dalla revoca dell'aggiudicazione da parte dell'Amministrazione.

La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto, in caso di mancata sottoscrizione del contratto o di revoca dell'aggiudicazione per cause riconducibili all'aggiudicatario o ai coobbligati, il Comune tratterà a titolo di penale la cauzione; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.

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

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati, se previsto nel bando, dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

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

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta valida, se riportato nel bando, di valore superiore al prezzo posto a base d'asta.

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà ai sensi dell'Art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827.

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale può indirne una o più successive;

ART. 9 – Trattativa Privata

La trattativa privata è ammessa, al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, nelle seguenti ipotesi:

- a) Alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici;
- b) Alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni di proprietà di Enti pubblici che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali.

"

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 6, e deve essere preventivamente autorizzata con deliberazione del Consiglio Comunale, anche se già prevista nel Piano delle Alienazioni.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

La delibera di autorizzazione alla trattativa privata sarà pubblicata in forma integrale sull'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune.

Per le garanzie e la cauzione si applica il successivo art. 11.

ART. 10 – Permuta

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

La permuta, conforme alle previsioni dell'art. 3 e dell'art. 4 del presente regolamento, deve essere preventivamente autorizzata con delibera motivata di Consiglio.

La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita di beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento.

ART. 11 – Garanzie e Cauzione

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando, viene determinata in misura pari 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, non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione o per mancata stipulazione del contratto per cause imputabili all'aggiudicatario.

ART. 12 – Norma finale

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore.