

COMUNE DI SANT'EUFEMIA D'ASPROMONTE
Provincia di Reggio Calabria

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI
DI PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con deliberazione del C.C. n° 21 del 3.11.2004

Art. 1 - Finalità e oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento comunale disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2°, della legge 15 maggio 1997, n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Sono esclusi dal campo di applicazione del presente regolamento:
 - i beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili di proprietà comunale, salvo che, rispettivamente, sia intervenuto un formale provvedimento di sdemanializzazione (per i beni demaniali) ovvero un atto di dismissione col quale si riconosca la cessazione della destinazione a pubblico servizio (per i beni patrimoniali indisponibili);
 - le unità immobiliari di proprietà comunale che abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica, per la cui alienazione si applicano le specifiche disposizioni di legge vigenti in materia;
 - i terreni gravati da usi civici;
 - le aree c.d. "ex baraccate" di cui al D.L.Lgt. 19.08.1917, n. 1399, per la cui alienazione si applicano le specifiche disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 2 - Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio comunale, sono di competenza del Consiglio comunale medesimo. In caso di preesistenza di un atto consiliare di indirizzo, la competenza spetta alla Giunta comunale.
2. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del responsabile dell'unità organizzativa individuato con il provvedimento di indirizzo medesimo, il quale funge da responsabile del procedimento.

Art. 3 - Beni da alienare

1. I beni da alienare sono, di norma, indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massima.

Art. 4 - Individuazione del valore di vendita

1. Il valore base di vendita dell'immobile e' determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dalla Amministrazione e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato;
 - il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione, configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

Art. 5 - Beni vincolati

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

Art. 6 - Vendita di beni soggetti a diritti di prelazione

1. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 7 - Procedura di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - asta pubblica,
 - trattativa privata,in connessione al grado del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

Art. 8 - Asta pubblica

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, superiore a 50.000,00 Euro, sia riconducibile ad un numero vasto di potenziali acquirenti.
2. La gara deve essere esperita secondo quanto previsto per l'asta pubblica dal R.D. 23.05.1924, n. 827, dalla legge 24.12.1908, n. 783 e dal R.D. 17.06.1909, n. 454, mediante offerte per schede segrete.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, o altro mezzo ritenuto equivalente, nel termine e nei modi fissati dall'avviso d'asta.
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme alla offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, 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 in materia.
5. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta da una apposita commissione composta con le modalità prevista dal vigente regolamento comunale dei contratti.
6. L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più alta; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
7. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, mentre è svincolata dopo la firma del contratto per il concorrente risultato aggiudicatario.
8. Il contratto è stipulato nel termine di 30 (trenta) giorni dall'intervenuta aggiudicazione definitiva, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Art. 9 - Trattativa privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, oltre al caso in cui la gara mediante pubblico incanto precedentemente esperita sia risultata deserta, quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.
2. I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima sia inferiore a 50.000,00 Euro possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora, per ragioni o circostanze speciali, l'Amministrazione comunale lo ritenga opportuno e conveniente.
3. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:
 - affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni 30 (trenta);
 - affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune;
 - affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini
 - pubblicazione avviso di vendita sul sito istituzionale *Internet* del Comune.

4. In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale, laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.
5. La presente procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare adeguati criteri di segretezza delle offerte ed una effettiva parità nelle condizioni di partecipazione dei concorrenti.
6. In ogni caso, le offerte devono essere presentate a seguito di gara informale alla quale sono invitati tutti coloro che hanno manifestato interesse all'acquisto entro il termine prescritto dall'avviso di vendita
7. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata, o altro mezzo ritenuto equivalente, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
8. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro postale sul piego, è fatta dall'apposita commissione di cui all'articolo precedente.
9. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

Art. 10 - Permuta

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio per l'ente.
2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinata da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
4. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

Art. 11 - Spese contrattuali

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.
2. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione obbligatorie ai sensi del presente regolamento e delle modalità esecutive stabilite con il bando di gara.

Art. 12 - Norme finali

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni di cui al presente regolamento hanno destinazione vincolata. A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della relativa entrata.
2. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si rimanda alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia nel tempo vigenti.