



COMUNE DI CASTEL DI LAMA

Provincia di Ascoli Piceno

REGOLAMENTO COMUNALE **PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI.**

Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 41 del 29.09.2011

INDICE

- Art. 1 Oggetto del regolamento
- Art. 2 Beni da alienare
- Art. 3 Programma di vendita
- Art. 4 Individuazione dei beni
- Art. 5 Determinazione del prezzo di vendita
- Art. 6 Condizioni generali di vendita
- Art. 7 Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione
- Art. 8 Procedura di vendita
- Art. 9 Gli incanti
- Art. 10 Pubblicità degli avvisi di gara
- Art. 11 Commissione di gara
- Art. 12 Modalità della gara
- Art. 13 Approvazione verbale di gara
- Art. 14 Restituzione dei depositi
- Art. 15 Vendita a trattativa privata
- Art. 16 Forme particolari di vendita
- Art. 17 Pagamento del prezzo di vendita
- Art. 18 Contratto
- Art. 19 Spese contrattuali
- Art. 20 Entrata in vigore

Art. 1
Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, legge n. 127/1997, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge n. 783/1908, e successive modificazioni, ed al Regolamento approvato con R.D. n. 454/1909, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.

2. Si considerano tali:

- I beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione.
- I beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune i quali con atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio.
- I beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune.

3. Per le alienazioni di immobili di interesse storico ed artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 24 e seguenti della legge 1089/1939 e successive modificazioni.

4. In ogni caso la vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributo dello Stato a fondo perduto è proceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

5. Per gli immobili con caratteristiche comportanti l'applicazione di vincoli previsti dal D.Lgs. n. 42/2004, l'amministrazione procede all'alienazione tenendo conto di quanto previsto dal decreto stesso.

Art. 2
Beni da alienare

Possono essere alienati i beni immobiliari facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Castel di Lama:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni di cui al successivo art. 3, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133 o nella deliberazione di Consiglio comunale adottata successivamente, ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Restano salvi, inoltre, i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali dettati dal D.Lgs 22-1-2004, n. 42.

Art. 3
Programma di vendita

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 3 il Consiglio Comunale approva il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni, predisposto dalla Giunta, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 113 che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni è approvato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale e allegato del Bilancio di Previsione.

Sono fatte salve le alienazioni già precedentemente deliberate dal Consiglio Comunale medesimo.

Il Piano delle Valorizzazioni e 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 **Individuazione dei beni**

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nelle sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze, di eventuali diritti e servitù sullo stesso.
3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
 - a) partita catastale;
 - b) foglio;
 - c) particella e sub;
 - d) categoria catastale;
 - e) classe;
 - f) consistenza;
 - g) superficie;
 - h) classificazione;
 - i) confini;
 - j) numero atto di acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione;
 - k) trascrizione e data;
 - l) ufficiale rogante.
4. Gli ultimi tre punti del comma precedente non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio del Comune.

Art. 5 **Determinazione del prezzo di vendita**

1. Il valore base di vendita è determinato, una volta approvato il bilancio di previsione, con apposita perizia estimativa redatta:
 - a) in riferimento ai valori correnti di mercato per i beni con caratteristiche analoghe;
 - b) sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

- b) il grado di appetibilità del bene da alienare ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale, regionale e locale.

3. Il valore determinato in perizia estimativa costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno formulate le offerte.

4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (es. frazionamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno e quant'altro necessario).

Art. 6

Condizioni generali di vendita

1. La vendita viene realizzata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- a) a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal comune;
- b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o parte dell'immobile acquistato;
- c) l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; mentre gli obblighi del Comune sono subordinati al perfezionamento dell'atto;
- d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune rispetto all'immobile;
- e) sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore;
- f) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato secondo i termini e le modalità di cui ai successivi articoli.

Art. 7

Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Quando il bene da alienare è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere determinata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 8

Procedura di vendita

1. La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.

2. La vendita dei beni si realizza, sulla base del valore di stima, previe le pubblicazioni, affissioni e inserzioni in conformità a quanto disposto dal presente regolamento, mediante:

- a) Pubblico incanto
- b) Trattativa privata

Art. 9

Gli incanti

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 100.000 Euro, sia riconducibile ad un numero vasto, a livello sovracomunale.

2. L'apertura degli incanti è resa nota mediante pubblici avvisi, nei quali sono indicati:

- a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- b) il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti e i termini di pagamento;
- c) i diritti ed i pesi inerenti l'immobile;
- d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede agli incanti;
- e) il luogo e l'ufficio in cui si eseguono gli incanti;
- f) l'ufficio presso il quale sono ostensibili i documenti;
- g) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta, nonché l'indicazione della tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;
- h) le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione e le modalità di presentazione delle offerte;
- i) il modo in cui si procede agli incanti;
- j) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si sia presentato un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito per l'incanto.
- k) la possibilità di ammettere offerte per procura. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da un notaio.

Art. 10

Pubblicità degli avvisi di gara

1. Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi:

- a) all'albo pretorio del Comune per almeno 30 giorni;
- b) sul sito istituzionale dell'Ente;
- c) per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 200.000 Euro;
- d) per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e su almeno due quotidiani a diffusione nazionale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 1.000.000 di Euro.

2. È data facoltà di comunicare il bando alle associazioni di proprietari di immobili provinciali e regionali, alle associazioni o sindacati a livello provinciale o regionale; alle associazioni di costruttori, alle agenzie di intermediazione immobiliare

3. Le pubblicazioni devono avvenire almeno 15 giorni prima del giorno fissato per l'incanto. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza.

Art. 11

Commissione di gara

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso di gara e la gara viene effettuata da un'apposita Commissione nominata secondo le norme regolamentari in vigore.

Art. 12

Modalità della gara

1. L'asta si tiene con il metodo delle offerte segrete di cui alla lettera c) dell'art. 73 del R.D. 23/05/24 nr. 827 che unitamente alla prova dell'eseguito deposito di cui al precedente articolo 9,

comma 1, lettera g), devono essere inviate al Comune, ad esclusivo rischio del concorrente, per mezzo del servizio postale raccomandato.

2. Le offerte per essere valide, devono pervenire, in piego sigillato, improrogabilmente entro la data e l'ora stabilite nell'avviso. Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami.

3. L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.

4. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

5. L'aggiudicazione e' disposta con riferimento all'offerta più alta, in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

6. Nel caso in cui risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, si procede con un secondo esperimento d'asta con possibilità di ridurre il prezzo a base d'asta fino ad un massimo del venti per cento.

7. Nel caso in cui anche il secondo esperimento di gara risulti infruttuoso, è data facoltà di procedere a trattative private.

Art. 13

Approvazione del verbale di gara

1. Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara definitivamente approvato con determinazione del responsabile della struttura competente.

2. Il processo verbale di aggiudicazione e la determinazione di approvazione sono comunicati all'acquirente e a tutti i partecipanti.

Art. 14

Restituzione dei depositi

1. I depositi effettuati dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari sono immediatamente restituiti dal tesoriere del Comune, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmate dal presidente della gara.

Art.15

Vendita a trattativa privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattazione privata, oltre ai casi in cui si siano verificate le diserzioni di incanti, disciplinate al precedente articolo 12, quando l'appetibilità del bene e', 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 100.000 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 e' condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:

- a) affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni trenta;
- b) avviso su sito internet del Comune;
- c) affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

4. Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i trenta giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo pretorio.

5. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata, 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.

6. L'apertura delle offerte, pervenute nei termini, e' fatta dall'apposita commissione di cui all'articolo 11.

7. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

Art. 16 **Forme particolari di vendita**

1. Il comune qualora intenda procedere alle alienazioni tramite consulenti, ovvero realizzare operazioni di cartolarizzazione o aderire a fondi comuni di investimento con riferimento a propri beni immobili, è tenuta a provvedere ai sensi della normativa vigente, fermo restando l'individuazione dei beni da sottoporre a vendita.

Art. 17 **Pagamento del prezzo di vendita**

1. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per mezzo di assegno bancario non trasferibile intestato alla tesoreria comunale all'atto della stipula del rogito.

2. È ammessa, previo parere favorevole dell'Amministrazione comunale, una dilazione temporale:

- a) massima di un anno, con versamento minimo di un anticipo pari al 50% del prezzo di acquisto da versarsi al momento del rogito per importi compresi tra i 50.000,00 e i 150.000,00 euro;
- b) massima di due anni, con versamento minimo di un anticipo pari al 40% del prezzo di acquisto da versarsi al momento del rogito per importi superiori a 150.000,00 ed inferiori a 500.000,00 euro.
- c) massima di quattro anni, con versamento minimo di un anticipo pari al 30% del prezzo di acquisto da versarsi al momento del rogito per importi superiori a 500.000,00 euro.

3. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito da apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa o da altra garanzia idonea.

4. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione, mentre diversamente sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.

Art. 18 **Contratto**

1. La vendita dei beni immobili viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile e tenuto conto del dispositivo di cui all'art. 17, comma 68, lettera b) della legge 15 maggio 1997, n. 127.

Art. 19
Spese contrattuali

1. Ai fini della spese derivanti dal contratto di acquisto si applicano le disposizioni previste dal comma 275 dell'articolo 1 della legge n. 311 del 2004, che prevedono l'esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto, relativamente alle operazioni, agli atti, ai contratti, ai conferimenti e ai trasferimenti di immobili di proprietà dei comuni, ivi comprese le operazioni di cartolarizzazione di cui alla legge n. 410 del 2001, in favore di fondazioni o società.

2. Sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, nonché le spese di stampa e di pubblicazione, affissione ed inserzione ritenute obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

Art. 20
Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entrerà in vigore a intervenuta esecutività della delibera di approvazione.

2. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.