



COMUNE DI TORANO CASTELLO

(PROVINCIA DI COSENZA)

Via G. Marconi, 122, cap. 87010 ☎0984/504007 📠 0984/504875

C.F. 80005730785 P.I. 01165330786

www.comune.toranocastello.cs.it

REGOLAMENTO PER la disciplina delle procedure di

ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

INDICE

- ART. 1 - OGGETTO
- ART. 2 - CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE
- ART. 3 - PERIZIA DI STIMA DEI BENI
- ART. 4 - PROGRAMMAZIONI ALIENAZIONI
- ART. 5 - COMPETENZE DEGLI ORGANI
- ART. 6 - MODALITÀ DI ALIENAZIONE
- ART. 7 - DIRITTI DI PRELAZIONE
- ART. 8 - ALIENAZIONI PARZIALI
- ART. 9 - FORME DI GARA
- ART. 10- ASTA PUBBLICA
- ART. 11- LICITAZIONE PRIVATA
- ART. 12- TRATTATIVA PRIVATA
- ART. 13 – PREDISPOSIZIONE AVVISO D’ASTA
- ART. 14- PUBBLICAZIONE AVVISO D’ASTA
- ART. 15- ESPLETAMENTO DELLA GARA
- ART. 16- COMMISSIONI DI GARA
- ART. 17- CONTRATTO
- ART. 18- DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili del patrimonio del Comune di Torano Castello, secondo quanto stabilito dall'art. 12, comma 2, della Legge 127/1997, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare proposte di acquisto.

ARTICOLO 2 - CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ARTICOLO 3 - PERIZIA DI STIMA DEI BENI

Per ogni bene da alienare in linea di massima verrà redatta una perizia di stima g.

Solo in particolari casi, segnalati dalla giunta comunale e con particolari motivazioni vantaggiose per l'Ente, si potrà alienare il bene ad un prezzo che in ogni caso non potrà essere inferiore al prezzo d'acquisto del bene stesso come dettagliato nel comma d).

Alla redazione della stima, provvederà in via prioritaria l'Ufficio tecnico comunale, l'Agenzia del Territorio, sulla base di apposita convenzione.

Il valore stimato è la base per la successiva gara.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato 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;

b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

c) In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca effettuare la valutazione ai sensi del presente

articolo. In tal caso la perizia di stima sarà allegata alla successiva deliberazione di alienazione dell'immobile adottata dalla Giunta Comunale .

d) In ogni caso la vendita di un qualsiasi bene di proprietà Comunale **non può essere inferiore** al prezzo di acquisto del bene stesso, compresi gli interessi maturati in caso di mutui accessi per l'acquisto dei beni.

Clausola fondamentale è che il pagamento del bene alienato deve essere anticipato per l'intero importo.

ARTICOLO 4 - PROGRAMMAZIONI ALIENAZIONI

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario, giusta art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito dalla legge 6 agosto 2008, n. 133,.

2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 (TUEL).

ARTICOLO 5 - COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano state inserite nel programma di cui all'articolo precedente, sono di competenza del Consiglio comunale.

2. In presenza dell'atto consiliare di indirizzo e programmazione, la competenza spetta alla Giunta comunale.

3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile dell'area tecnica.

ARTICOLO 6 - MODALITÀ DI ALIENAZIONE

I beni verranno alienati, ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/97 e ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera I, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 " Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali " e delle vigenti disposizioni legislative in materia.

E' altresì previsto l'equo scambio di beni sia in caso di vendita che di acquisto tra l'Amministrazione comunale e l'altra parte.

ARTICOLO 7 - DIRITTI DI PRELAZIONE

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima, o al prezzo determinato come all'art. 3 comma d.

2. Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.

3. I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi dei relativi oneri accessori, e non deve esistere nessun contenzioso con l'Ente.

4. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, dalle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.

ARTICOLO 8 - ALIENAZIONI PARZIALI

In caso di vendita di un bene di proprietà Comunale che si intende cedere in parte o nel caso la proprietà iniziale ha subito modifiche in diminuzione nel corso degli anni, la vendita come previsto dall'art. 3 comma d, dovrà essere rapportata al prezzo di acquisto per unità di misura. Quindi rideterminata in base alla reale disponibilità in termini di quantità del bene da alienare.

ARTICOLO 9 - FORME DI GARA

L'alienazione avverrà mediante :

- a) Asta pubblica ;
- b) Licitazione privata ;
- c) Trattativa privata per i seguenti casi:
 - Asta o licitazione deserte, con la possibilità di variare le relative condizioni previo parere degli organi tecnici. Tale possibilità di ricorso alla trattativa privata è in deroga all'art. 8 ;

ARTICOLO 10 - ASTA PUBBLICA

Il sistema dell'asta pubblica dovrà avvenire con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato sul bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata. In particolar modo, la procedura di gara prevede le seguenti fasi :

- pubblicazione dell'avviso d'asta con le modalità di cui al successivo art.
- espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse di cui al successivo art..
- aggiudicazione.

ARTICOLO 11- LICITAZIONE PRIVATA

Qualora il Comune ricorre a questo procedimento, il responsabile del procedimento stabilisce quali soggetti ammette, ai sensi dei regolamenti vigenti e del bando. Dopo l'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, possono essere inviate le lettere di invito a presentare offerta.

ARTICOLO 12 - TRATTATIVA PRIVATA

L'alienazione potrà avvenire trattativa privata nei seguenti casi:

- a) se il valore di stima del bene é inferiore o uguale a 35.000,00 euro ;
- b) Se trattasi di permuta.

Il contratto di alienazione non potrà essere concluso di regola per un importo inferiore al valore della stima.

ARTICOLO 13 - PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA

Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

- a) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza ;
- b) il prezzo estimativo posto a base d'asta:
- c) l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
- d) gli eventuali vincoli e servitù ;
- e) l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo d'espletamento della gara ;
- f) l'Ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché documenti relativi alla presentazione dell'offerta ;
- g) l'indicazione che il deposito cauzionale che l'offerente è tenuto a versare, deve essere pari al 10% del prezzo offerto.

ARTICOLO 14 - PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA

Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, in funzione dei valori dei beni.

Le aste o licitazioni sono pubblicate :

- a) all'albo pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale o locale, sul Bollettino Ufficiale Regionale, tramite i canali di comunicazione telematici, per i beni il cui valore sia superiore a 250.000,00 euro;
- b) all'albo pretorio , per estratto su un quotidiano a diffusione locale, tramite i canali di comunicazione telematici, per i beni il cui valore sia compreso tra 250.000,00 euro e 50.000 euro.
- c) all'albo pretorio e tramite i canali di comunicazione telematici per i beni di valore inferiore a 50.000,00.

ARTICOLO 15 - ESPLETAMENTO DELLA GARA

Chiunque abbia interesse all'acquisizione degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione comunale l'offerta, nella quale dovrà dichiarare:

- Il prezzo, in cifre e in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso;
- Le modalità di pagamento;
- Le garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- In caso di società, la composizione degli organi e chi possiede la rappresentanza legale;
- Gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- Non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita

La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta. Quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita, deve riportare la dicitura: "**proposta per l'acquisto di immobile**".

L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di **Torano Castello** a mezzo raccomandata A.R. oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata sull'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso.

Per tutto ciò non espressamente elencato si fa riferimento alla legislazione vigente per la redazione del bando e l'espletamento della gara.

L'atto notarile sarà redatto entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione.

ARTICOLO 16 - COMMISSIONI DI GARA

La Commissione di gara è composta dal responsabile del servizio con funzione di presidente, ed in qualità di componenti dal responsabile del procedimento e/o altro dipendente comunale.

La funzione di segretario verbalizzante è affidata, al momento della nomina della Commissione da parte del competente organo, ad un dipendente comunale.

La Commissione di gara è nominata dall'organo competente, prima dell'inizio delle operazioni di gara.

In caso di assenza o impedimento dei due componenti e di mancata sostituzione, la commissione viene nominata dal responsabile del servizio/presidente con propria determinazione, scegliendo i membri nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.

ARTICOLO 17 – CONTRATTO

La vendita viene perfezionata con contratto, con le firme e le modalità previste dal codice civile.

-Di norma il contratto viene erogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali;

- Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario comunale. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti, prima della stipulazione e del contratto.

ARTICOLO 18 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Per quanto non previsto nel presente regolamento si rimanda alle disposizioni legislative vigenti in materia.

Regolamento per la disciplina delle procedure di alienazione dei beni immobili comunali

Le procedure amministrative, in corso di esecuzione, di alienazione di beni del patrimonio immobiliare del

Comune saranno disciplinate dalle disposizioni del presente Regolamento una volta che quest'ultimo entrerà in vigore, per le fasi del procedimento non ancora espletate.

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla esecutività della deliberazione consiliare che approva il presente atto .