



Comune di Pentone
(Provincia di Catanzaro)

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

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 30/11/2016.

INDICE

- Art. 1 – Introduzione
- Art. 2 - Individuazione del prezzo base di vendita
- Art. 3 - Beni vincolati
- Art. 4 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione
- Art. 5 - Procedure di vendita
- Art. 6 - Asta pubblica
- Art. 7 - Trattativa privata
- Art. 8 - Pagamento rateizzato
- Art. 9 - Permuta
- Art. 10 - Spese varie
- Art. 11 - Esito delle gare esperite
- Art. 12 - Stipulazione contratto pubblico
- Art. 13 - Pubblicazione - Entrata in vigore

ART. 1 — INTRODUZIONE

Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454.

Sono escluse dalla presente disciplina le compravendite immobiliari regolamentate da leggi speciali (aree pip, peep ecc.).

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

Il valore base di vendita degli immobili é determinato, con apposita perizia estimativa da redigersi dal personale dipendente dell'ente attribuito all'Area Tecnica, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base di metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente contenere:

- una relazione tecnico descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- la destinazione urbanistica dell'immobile;
- il valore di stima dell'immobile;
- i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di stima.

Le perizie di stima conservano la loro validità fino a quando giustificati motivi ne richiedano una diversa determinazione.

Nel caso di vendita di aree e/o reliquati inferiori a mq 10,00 (metri quadrati dieci) che non rivestano alcun interesse per il Comune e/o siano interclusi e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante, l'importo viene stabilito a corpo in euro 1.000,00 e non si procederà alla redazione della perizia di stima di cui al punto 2) del presente articolo.

Nel caso di vendita di terreni la perizia di stima terrà conto, oltre ai criteri suddetti, del valore delle aree stabilite nel modo seguente:

- a) fino alla vigenza del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 302 del 08/06/1996:

N.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	€ al mq
1	B "satura"	7,50
2	B "completamento"	15,00
3	C "espansione"	12,00
4	D "artigianale"	9,00
5	E "Agricola"	V.A.M. definiti dalla Regione Calabria

b) dalla data di approvazione definitiva del Piano Strutturale Associato (P.S.A.) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 09/04/2014:

N.	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	€ al mq
1	AS - "ambito storico da conservare e restaurare"	7,50
2	AC1 - "ambito urbano consolidato da conservare non suscettibile di ulteriore edificazione"	7,50
3	AC2 - "ambito urbano consolidato per insediamenti residenziali di trasformazione e completamento"	15,00
4	AN1 - "ambito di espansione per insediamenti residenziali"	12,00
5	AN2 - "ambito di espansione per insediamenti turistico-ricettivi"	10,00
6	AP1 - "ambito per attività turistico-ricettive da demandare a P.I.P."	9,00
7	AP2 - "ambito per attività commerciali-produttive"	10,00
8	E1 – E2 – E3 – E4 – E5 "territorio agricolo forestale"	V.A.M. definiti dalla Regione Calabria

Nel caso di terreni aventi superfici superiori ai 100 mq i valori di cui alle precedenti tabelle sono ridotti del 30%.

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione e su proposta del Responsabile dell'Area Tecnica, individua gli immobili del patrimonio disponibile oggetto di alienazione e/o permuta e approva le relative perizie di stima. Tutti gli atti successivi e conseguenti tale deliberazione sono di competenza del Responsabile dell'Area Tecnica.

ART. 3 - BENI VINCOLATI

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

ART. 4 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

Quando il bene é gravato da diritto di prelazione, lo stesso é offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima in caso di vendita a trattativa privata, e al prezzo di aggiudicazione (prima della definitiva formalizzazione della stessa) nel caso di vendita mediante Asta pubblica.

Il Comune, per la vendita di immobili a civile abitazione, dovrà preliminarmente consentire l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli intestatari del contratto di locazione. Nel caso in cui quest'ultimi non se ne avvalessero, l'acquirente dovrà garantire la permanenza dell'inquilino,

intestataro del contratto di locazione almeno per un anno dall'atto di stipula del contratto di acquisto.

L'offerta di cui al precedente comma dovrà essere formalizzata tramite notifica ai titolari del diritto di prelazione e dovrà contenere l'indicazione del prezzo richiesto, le condizioni di vendita compresa la presentazione della cauzione pari al 10% del prezzo offerto e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione nei termini di legge.

ART. 5 - PROCEDURE DI VENDITA

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata (con e senza il preventivo avviso di vendita).

ART. 6 - ASTA PUBBLICA

L'asta Pubblica avviene con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta nei casi in cui non è previsto il ricorso alla trattativa privata di cui al successivo art. 7;

Alla gara è data ampia pubblicità mediante la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, nei consueti luoghi del territorio comunale destinati alle pubblicazioni dell'Ente e nel sito Internet del Comune.

La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta, che non potrà essere, in ogni caso, inferiore a giorni 15 giorni e superiore a giorni 30 dalla data d'inizio dell'ultima pubblicazione dell'avviso stesso.

La richiesta di partecipazione alla gara deve essere redatta seguendo lo schema allegato alla determinazione della procedura di vendita da pubblicizzarsi con l'avviso d'asta. Il prezzo offerto, incondizionato, deve essere espresso in percentuale in cifre e in lettere, in caso di discordanza vale quella più vantaggiosa per questo Comune. All'offerta deve essere allegata la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base di vendita, costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

Ai partecipanti alla gara potrà essere richiesta la presentazione di ulteriori dichiarazioni, da individuare con la determinazione della procedura di vendita.

Non si procede all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti richiesti, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita e del presente Regolamento.

La gara avviene secondo quanto stabilito nel presente Regolamento e nella determinazione della procedura di vendita. L'aggiudicazione spetterà ad un'apposita Commissione, nominata dal Responsabile dell'Area Tecnica, composta dalle funzioni di Presidente e da n. 2

dipendenti di questo o di altri comuni iscritti almeno alla categoria "C". Le funzioni di Segretario sono affidate ad uno dei componenti la commissione.

L'aggiudicazione viene disposta a favore di chi avrà presentato l'offerta migliore; non sono ammesse offerte in ribasso; in caso di offerte uguali si procede all'aggiudicazione previa estrazione a sorte. Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Le operazioni della commissione sono oggetto di specifici verbali, che verranno inseriti in apposita determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica di approvazione delle risultanze di gara.

La cauzione é svincolata per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente/aggiudicatario di utilizzare in conto prezzo la cauzione prestata.

ART. 7 - TRATTATIVA PRIVATA

E' ammessa la trattativa privata, previa pubblicazione, per almeno 10 giorni, di apposito avviso disciplinante la procedura di vendita, all'Albo Pretorio, nei consueti luoghi pubblici di affissione del territorio comunale e sul sito Internet del Comune, nei seguenti casi:

- a) quando i proventi derivanti dalla vendita dell'immobile devono essere destinati con priorità alla copertura di debiti fuori bilancio o alla copertura del presunto/accertato disavanzo di amministrazione;
- b) quando il valore dell'immobile é inferiore a € 50.000,00.

L'avviso di gara per la vendita a trattativa privata degli immobili deve contenere:

- l'identificazione dell'immobile;
- il prezzo a base di gara;
- la modalità di presentazione delle offerte e la documentazione richiesta, compreso il deposito, nelle forme di legge, della cauzione del 10% dell'importo posto a base di gara;
- i termini per la presentazione dell'offerta;
- le modalità di aggiudicazione;
- i termini per il versamento dell'importo offerto;
- ogni altra indicazione ritenuta utile dal Responsabile cui compete la determinazione in materia.

Si prescinde dalla pubblicazione dell'avviso di cui al comma precedente e si procede alla vendita diretta al richiedente al prezzo di stima dell'immobile approvato dal Consiglio Comunale, nei seguenti casi:

- 1) quando il bene sia stato oggetto del procedimento di vendita tramite asta pubblica o altro procedimento pubblico di vendita e questo sia andato deserto;
- 2) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o reliquati che non rivestano alcun interesse per il Comune e/o siano interclusi o parzialmente interclusi e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Nel caso, l'immobile é venduto al confinante.

Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi e l'immobile sarà venduto al miglior offerente;

- 3) quando il richiedente è titolare del contratto di locazione dell'immobile;
- 4) quando la richiesta di acquisto è stata presentata da Enti Pubblici, Associazioni e/o società senza fini di lucro e le cui attività siano ritenute di interesse pubblico.

La Giunta Comunale con proprio provvedimento può decidere di consentire la presentazione di offerte libere esclusivamente nel caso di cui alla precedente lett. a) del primo comma del presente articolo e a condizione che l'immobile sia stato già oggetto di uno o più procedimenti pubblici di vendita andati deserti. Nel caso, l'offerta più conveniente pervenuta, qualora inferiore al prezzo di stima, costituisce impegno per l'interessato mentre sarà impegnativa per il Comune solo se il Consiglio Comunale riterrà di poterla accettare.

ART. 8 – PAGAMENTO RATEIZZATO

Qualora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente, con atto deliberativo adottato dalla Giunta Comunale, la rateizzazione del pagamento fino a un massimo di 18 rate mensili, con applicazione del tasso di interesse legale.

Nell'ipotesi di pagamento rateizzato l'Amministrazione Comunale procederà all'iscrizione dell'ipoteca legale sull'immobile venduto. Detta ipoteca legale verrà comunque costituita a spese dell'acquirente.

ART. 9 - PERMUTA

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.

Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

Le ragioni economiche di scambio sono oggetto di apposita perizia di stima redatta per conto dell'Ente le cui eventuali spese sono da addebitarsi alla controparte.

ART. 10 - SPESE VARIE

Sono poste a carico dell'acquirente/aggiudicatario tutte le spese per addivenire alla stipula dell'atto notarile di compravendita (spese di frazionamento, accatastamento e spese notarili).

ART. 11 - ESITO DELLE GARE ESPERITE

Gli esiti della gara sono pubblicati per estratto sul sito Internet del Comune e sono comunicati a tutti gli interessati all'acquisto (partecipanti alla gara).

ART. 12 - STIPULAZIONE CONTRATTO PUBBLICO

Il contratto pubblico di vendita dell'immobile é stipulato nel termine che verrà comunicato all'aggiudicatario dal Responsabile dell'Area Tecnica, valutati i tempi necessari per la produzione della documentazione necessaria alla stipula dell'atto stesso. Il termine predetto potrà essere prorogato con provvedimento dell'organo esecutivo qualora, su richiesta dell'aggiudicatario, ritenga attendibili le motivazioni prodotte.

La mancata stipulazione del contratto nel termine previsto, per colpa e/o inadempienza dell'aggiudicatario, comporta, per lo stesso, la revoca dell'aggiudicazione, la perdita della cauzione prestata e il rimborso al Comune delle eventuali spese sostenute per la gara.

ART. 13 - PUBBLICAZIONE - ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore dopo la sua approvazione e decorsi 15 giorni (quindici giorni) dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio.

Con l'entrata in vigore del presente regolamento viene abrogata qualsiasi altra eventuale disposizione in materia precedentemente approvata.