

Comune di Bagnoli di Sopra

REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE

ooo

INDICE DEGLI ARTICOLI:

ART.1 FINALITA' ED OGGETTO

ART.2 NORME APPLICABILI

ART.3 PROGRAMMAZIONE

ART.4 STIMA DEI BENI

ART.5 PROCEDURE DI VENDITA

ART.6 COMPETENZA

ART.7 PRELAZIONE

ART.8 COMMISSIONE GIUDICATRICE

ART.9 PREZZO

ART.10 VINCOLI DELL'OFFERTA

Art. 1

Finalita' e oggetto

Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Bagnoli di Sopra in attuazione del disposto di cui all'art.12 comma 2 della L.15/5/97 n.127. Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

1. semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
2. rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni;
3. introdurre criteri di valutazione delle proposte d'acquisto complementari al criterio del prezzo.

Sono in particolare disciplinati:

- le attività di programmazione;
- le competenze in materia di stima e della procedura di alienazione;
- i criteri di scelta del contraente;
- i sistemi di valutazione delle offerte;
- la permuta.

I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.

In ogni caso, il motivato inserimento di tali beni nel programma di alienazione di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le

vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare.

Art. 2

Norme applicabili

La disciplina delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile è adottata in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n.703 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. In considerazione di ciò, il presente regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti i beni oggetto del presente regolamento e deve applicarsi con prevalenza sulle norme contenute in altri regolamenti dell'ente.

Art. 3

Programmazione

Il Consiglio comunale approva il Programma delle Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta e nel quale sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- per ogni singolo bene, la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione, con l'indicazione delle specifiche motivazioni;
- la destinazione del ricavato;
- i termini di validità del programma stesso.

Il Programma delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dovrà essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale e potrà essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.

Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorchè non compreso nel Programma delle Alienazioni Immobiliari.

Analogamente, i beni immobili aventi un valore di stima inferiore a cento mila euro e non compresi nel Programma, possono essere alienati previa deliberazione della Giunta comunale, su proposta del competente settore.

Art. 4

Stima dei beni

Nel Programma delle Alienazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente settore; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione comunale.

Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dal competente settore, sulla base del valore di mercato attuale del bene

principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il responsabile del settore competente potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia, appartenenti all'Amministrazione o esterni, siano essi persone fisiche o giuridiche, anche mediante la costituzione di una commissione. Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

Art. 5

Procedure di vendita

I beni immobili indicati nel Programma delle Alienazioni Immobiliari o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio comunale sono posti in vendita mediante il sistema del pubblico incanto o a trattativa privata previa gara ufficiosa, alla quale devono essere invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatta richiesta a seguito di apposito avviso, da pubblicarsi a seconda dell'importanza e del valore del bene oggetto di gara su almeno un quotidiano a diffusione nazionale o locale.

E' in ogni caso consentito procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) allorchè non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione in sede di pubblico incanto o di trattativa privata previa gara ufficiosa;
- b) qualora l'importo stimato non sia superiore a centocinquanta mila euro;
- c) in caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici;
- d) in caso di alienazione a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- e) allorchè per le caratteristiche del bene l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (ad esempio reliquati, fondi interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili).

I criteri di aggiudicazione sono i seguenti:

- 1) massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 4, ed indicato nel bando di gara o nella lettera invito;
- 2) proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi indicati succintamente nel Programma delle Alienazioni Immobiliari o nelle specifiche deliberazioni di vendita, e successivamente scelti ed individuati dalla Giunta comunale tra una pluralità di criteri elaborati dal settore competente, sulla base degli indirizzi forniti.

In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene, come calcolato ai sensi di quanto previsto all'art. 4.

Il Comune assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici, che saranno sempre pubblicati all'albo pretorio. Il Responsabile del settore competente curerà l'informazione al pubblico, sia attraverso l'invio dell'avviso che attraverso comunicati, scegliendo sulla base delle caratteristiche specifiche del bene da alienare, tra i seguenti destinatari:

- stampa locale o nazionale;
- associazioni di costruttori;
- ordini professionali;

- associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.);
- enti pubblici, istituzioni, sindacati.

Le procedure previste nel presente articolo possono essere adottate anche nel caso di concessione del diritto di superficie e di concessioni pluriennali d'uso di immobili di rilevante consistenza o d'interesse storico artistico.

Art. 6

Competenza

Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali redigere, sottoscrivere il bando e curarne la pubblicazione, nonché redigere l'avviso pubblico, formare l'elenco dei soggetti da invitare, sottoscrivere e curare l'invio della lettera invito, sono di competenza del responsabile del settore competente, al quale spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta nei casi nei quali la stessa è ammessa.

Il medesimo responsabile provvede all'aggiudicazione del contratto, salvo qualora tale competenza spetti ad altro organo dell'Amministrazione.

E' in ogni caso consentita la delega ad altro responsabile di settore.

Art. 7

Prelazione

Il competente settore accerta prima dell'avvio delle procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del responsabile competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 8

Commissione giudicatrice

Qualora si faccia luogo all'aggiudicazione con il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, la Giunta comunale provvede alla nomina di una Commissione alla quale affidare la valutazione delle proposte di acquisto in rapporto agli elementi richiesti nel bando di gara o nella lettera invito. La nomina deve avvenire dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte di acquisto.

La commissione è composta da esperti particolarmente qualificati che possano fornire giudizi anche in merito agli aspetti socio-economici, urbanistici, ambientali delle proposte d'acquisto, in relazione alla peculiarità degli elementi oggetto di valutazione, in numero dispari non superiore a

cinque, interni e/o esterni all'Amministrazione. Nell'atto di nomina è altresì precisato se ed in quale misura devono essere compensati gli esperti esterni dell'Amministrazione.

La Commissione provvede a:

- . escludere le offerte che contengano un prezzo inferiore a quello minimo richiesto dall'Ente, nonché quelle offerte che non contengano le garanzie o la documentazione richiesta a pena d'esclusione;
- . valutare le proposte ammesse sulla base degli elementi richiesti dall'Amministrazione comunale;
- . richiedere ai proponenti, nel rispetto della par condicio, per non più di due volte, un miglioramento della proposta;
- . procedere alla motivata formulazione di una graduatoria di merito delle proposte.

Dei lavori della Commissione giudicatrice, che si svolgono in seduta non pubblica, viene redatto apposito verbale contenente le diverse motivazioni, che viene trasmesso al responsabile del settore competente per l'adozione della determinazione di aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicazione provvisoria non costituisce obbligo a contrarre per il Comune.

Spetta alla Giunta comunale la decisione finale sulla accettazione della proposta d'acquisto, in relazione anche a sopravvenute esigenze di interesse pubblico. La presente disposizione deve essere inserita nel bando di gara.

Art. 9

Prezzo

Il prezzo dovrà essere pagato interamente prima della stipula del contratto di compravendita (o permuta). Possono essere autorizzate dal responsabile competente, su richiesta dell'interessato, dilazioni di pagamento; in tal caso dovrà essere prestata idonea garanzia od accesa ipoteca a favore del Comune a spese dell'interessato. Inoltre, in presenza di operazioni di prestito o mutuo, dovrà essere prevista espressamente la delega all'istituto mutuante ad assolvere ogni obbligazione nei confronti del Comune di Bagnoli di Sopra. Sulle somme dilazionate va applicato un tasso di interesse superiore di due punti al tasso legale annuo vigente.

Coloro che presentano le proposte d'acquisto, possono proporre in luogo del pagamento del prezzo, in tutto o in parte, la cessione in permuta di un immobile di loro esclusiva proprietà; in tal caso:

- . la presente condizione va inserita nel bando;
- . non si farà luogo a permuta qualora il valore del bene offerto sia inferiore al 50 per cento del valore del bene ceduto;
- . qualora venga offerto in permuta un bene di valore superiore a quello del bene posto in vendita, l'aggiudicazione è comunque subordinata alla deliberazione dell'organo competente ai fini della relativa copertura finanziaria;
- . se non già costituita, dovrà essere nominata la commissione di esperti di cui all'art. 8, con il compito di valutare l'eventuale convenienza economico-funzionale per l'Ente della permuta, fornendo un proprio parere espresso in merito all'accoglimento o meno della proposta. In caso di parere favorevole, si procederà ad una stima del bene offerto in permuta secondo i criteri di cui all'art. 4.

Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'acquirente le spese generali e tecniche che l'Amministrazione ha sostenuto o dovrà sostenere per il buon esito dell'operazione.

Art. 10
Vincoli dell'offerta

Tutti gli impegni contrattualmente assunti dagli aggiudicatari sono vincolanti per sè e per i suoi aventi causa. L'amministrazione avrà cura di richiedere idonee garanzie per assicurarsi l'adempimento di quanto progettato e proposto; a tal fine verranno apposte specifiche clausole all'interno del contratto da stipulare. Qualora tra gli elementi di valutazione della proposta d'acquisto vi siano anche elementi relativi alle modalità progettuali degli erigendi edifici, è fatto obbligo all'aggiudicatario di presentare istanze concessorie e relativi elaborati conformi a quanto proposto nell'offerta, fatte salve eventuali prescrizioni di organi superiori. Il settore competente avrà cura di informare gli altri settori interessati, trasmettendo altresì gli elaborati grafici forniti dall'aggiudicatario.

Nell'avviso di vendita al pubblico il Comune può inserire alcune clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'amministrazione comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.