



COMUNE DI LANCIANO

Provincia di Chieti
Città Medaglia d'oro al V.M.

REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato dal Consiglio Comunale
nella seduta del 02.12.2009 - delibera n. 57
IN VIGORE DAL 12.03.2010

A CURA DEL SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE

INDICE

Art. 1	Finalità ed oggetto
Art. 2	Beni da alienare
Art. 3	Programmazione
Art. 4	Destinazione del ricavato
Art. 5	Stima dei beni
Art. 6	Procedura di vendita
Art. 7	Asta pubblica
Art. 8	Trattativa privata
Art. 9	Trattativa privata diretta
Art. 10	Permuta
Art. 11	Limitazione concorsuale
Art. 12	Urgenza
Art. 13	Risultati di gara
Art. 14	Verbale
Art. 15	Aste deserte
Art. 16	Proprietari – frontisti – confinanti - conduttori
Art. 17	Offerte per procura e per persone da nominare
Art. 18	Prelazione
Art. 19	Commissione giudicatrice
Art. 20	Vincoli dell’offerta
Art. 21	Crediti sui beni da alienare
Art. 22	Competenza
Art. 23	Entrata in vigore

ART. 1

Finalità e oggetto

Ai sensi dell'art.12 della Legge 15.05.1997, n.127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Lanciano in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908, n.783 e s.m.i., al regolamento approvato con R.D.17.06.1909, n.454 e s.m.i., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

ART. 2

Beni da alienare

Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
- 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).

Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art.3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di

cessazione della destinazione pubblica.

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

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. N. 42 del 22 gennaio 2004.

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 di Piani di edilizia economica e popolare.

ART. 3

Programmazione

Ai sensi dell' art. 58 della Legge 6 agosto 2008, n. 133 del Consiglio Comunale approva il PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Nel Piano sono indicati:

- i beni immobili o le categorie dei beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- la stima dei singoli beni;

Il Piano delle alienazioni , che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

Il Piano delle 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.

Nel proporre il programma delle alienazioni la Giunta Comunale deve acquisire e tenere

conto dei seguenti fattori:

- l'indirizzo programmatico economico dello sviluppo da perseguire nel proprio territorio;
- lo sviluppo urbanistico da perseguire;
- la scelta delle zone urbanistiche ammissibili al programma delle alienazioni derivanti dai punti sopra citati;
- lo studio di fattibilità e la convenienza derivanti dall'analisi di proposte alternative alla vendita;
- cambiamenti nello stato patrimoniali e misurazione delle attività e passività.

ART. 4

La destinazione del ricavato

Il ricavato delle alienazioni immobiliari è finalizzato prioritariamente alla costituzione di un fondo da utilizzare per interventi su beni patrimoniali disponibili di proprietà comunale con lo scopo di incrementarne la redditività.

In via residuale tale fondo può essere utilizzato per altri scopi di pubblica utilità quando ricorrono urgenze debitamente motivate o allorché le risultanze del programma di interventi sui beni patrimoniali siano tali da scoraggiare tale utilizzo.

ART. 5

Stima dei beni

Nel Programma delle alienazioni immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente servizio dell'Ente; 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 servizio, 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.

Al valore come sopra determinato dovranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le

spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).

Per perizie particolarmente complesse, in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il competente servizio comunale potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia, appartenenti all'Amministrazione o esterni.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 24 mesi dalla data di sottoscrizione.

ART. 6 Procedure di vendita

Ai sensi dell'art.12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata, previa gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta.

Il Comune assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici, che saranno sempre pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune.

Il Responsabile del servizio 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 e istituzioni.

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. 7

Asta Pubblica

E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto e', per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, superiore a 100.000,00 Euro.

Al bando di gara, pubblicato integralmente all'albo pretorio, e' data ampia pubblicita' mediante i canali ritenuti piu' idonei, di volta in volta individuati dal Responsabile del servizio competente, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

I canali di pubblicita' utilizzabili sono, in via esemplificativa, oltre che la pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune, obbligatori sempre, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale, le pubblicazioni nel Bollettino Ufficiale della Regione e nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea.

La gara viene effettuata, di norma, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.

Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20% del prezzo base d'asta.

La presentazione delle offerte deve avvenire nel rispetto delle formalita' previste dal bando mediante servizio postale con raccomandata o altra forma di recapito autorizzato, in modo tale da assicurare il deposito dell'offerta al protocollo comunale nei termini previsti.

Per partecipare alla gara dovra' essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante:

- a) assegno circolare non trasferibile intestato al comune di Lanciano;
- b) deposito della somma richiesta presso la Tesoreria comunale;
- c) fideiussione bancaria o assicurativa prestata da primaria compagnia.

La gara e' presieduta dal Dirigente del Settore competente o dal Funzionario responsabile del servizio competente ovvero da altro funzionario a tal fine proposto e delegato. Il funzionario e' altresì assistito da altro dipendente dell'ufficio con funzione di segretario.

L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel modo stabilito nel bando di gara.

L'aggiudicazione e' fatta, in sede di gara, dal Presidente all'offerta più conveniente per l'Amministrazione comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto alla stipula del rogito.

In via eccezionale può essere consentito il pagamento dilazionato, opportunamente motivato, su richiesta dell'acquirente. In ogni caso le dilazioni non potranno essere superiori a 12 mesi e saranno maggiorati di interessi legali aumentati di 2 punti percentuali e garantito da apposita fideiussione bancaria o da altra garanzia idonea.

La cauzione e' sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

ART.8

Trattativa privata

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, preceduta da gara ufficiosa, quando la commerciabilità del bene é, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati riconducibili ad un ambito comunale, e comunque per importi inferiori a 100.000,00 e che risultino esclusi dal ricorso alla trattativa privata diretta di cui al successivo art. 9.

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 pubblicazione mediante affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune e pubblicazione sul sito web dell'Ente.

Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nel precedente articolo.

ART.9

Trattativa privata diretta

E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, nelle seguenti ipotesi alternative:

- a) qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti;
- b) qualora l'importo stimato non sia superiore ad € 50.000,00;
- c) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti pubblici, Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica;
- d) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- e) in caso di permuta di cui al successivo art.10;
- f) qualora per le caratteristiche del bene (ad esempio reliquati, fondi interclusi o parzialmente interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili), l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati, in considerazione della ridotta utilità del bene a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione, totale o parziale, oppure dalla limitata consistenza del bene stesso.

Nelle fattispecie di cui alla precedente lettera f) l'Amministrazione comunale procederà all'alienazione del bene individuando il contraente esclusivamente tra i proprietari dei fondi confinanti, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso. L'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima determinato ai sensi dell'art. 4.

La trattativa privata diretta e' inoltre ammessa anche con più soggetti nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, e comunque nei casi in cui oltre l'asta pubblica siano state esperite le procedure di cui all'art.7. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20% se previsto nel bando.

La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti e' accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto con le stesse modalità di cui al precedente art. 6.

ART. 10

Permuta

L'organo competente può disporre con motivata deliberazione la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica e privata di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dal competente servizio o da esperto appositamente incaricato e tenuto conto dei criteri di cui al precedente art.4, salvo conguaglio in denaro.

ART. 11

Limitazione concorsuale

L'Amministrazione Comunale può decidere di procedere alla alienazione di un bene riservando la procedura concorsuale ad una più ristretta partecipazione di soggetti. In tal caso il ricorso a tale procedura deve essere argomentata e giustificata con il fine di giungere ad un migliore processo organizzativo della vita sociale, dei flussi di traffico od altri processi programmatici legati alla interrelazione tra territorio e società.

ART. 12

Urgenza

In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.

Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART.13

Risultati di gara

Gli esiti delle gare sono pubblicati sul sito internet del Comune.

ART. 14

Verbale

Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario dell'unità contratti, sotto la direzione del presidente.

Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 15

Aste deserte

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.

Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
- nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Nel caso in cui, prima di ricorrere alla trattativa privata, vi fosse un'offerta indicante il prezzo offerto, la base d'asta del nuovo esperimento concorsuale non può essere inferiore a tale offerta.

ART. 16

Proprietari frontisti, confinanti e conduttori.

Salvo che la Legge non preveda specifici diritti di prelazione, nell'ambito della tipologia dei beni di cui all'Art.2 comma 1, è data facoltà di procedere alla cessione a trattativa privata senza esperimento di gara con offerta a proprietari confinanti e frontisti, conduttori o concessionari purché in regola con i pagamenti del canone.

L'offerta, previo accertamento delle condizioni poste per poterne beneficiare, è notificata agli aventi titolo con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione determinato dal Servizio Patrimonio e delle altre condizioni generali e particolari di vendita ed oneri diversi.

L'alienazione è disposta a seguito di accettazione scritta redatta in carta legale da parte dei soggetti legittimati, da esercitarsi entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e mediante versamento alla Tesoreria Comunale di una somma pari al 50% dell'offerta a titolo di anticipazione e caparra confermatrice.

ART. 17

Offerte per procura e per persone da nominare

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate .

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta, e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

ART. 18

Prelazione

Il competente servizio 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.

Non si riconosce il diritto di prelazione sugli immobili occupati abusivamente.

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 servizio procede con gli adempimenti conseguenti.

ART. 19

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 cui è affidata la gestione del patrimonio comunale per l'adozione della determinazione di aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicazione provvisoria non costituisce obbligo a contrarre per il Comune. La presente disposizione deve essere inserita nel bando di gara.

ART. 20

Vincoli dell'offerta

Tutti gli impegni contrattualmente assunti dagli aggiudicatari sono vincolanti per sé 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.

ART. 21

Crediti sui beni da alienare

Nel caso in cui l'immobile sottoposto alle procedure di vendita di cui al precedente art.6, sul quale l'aggiudicante vantasse un credito da parte dell'Amministrazione cedente, per lavori od altro regolarmente autorizzati e contrattualmente stabiliti, lo stesso, ancorché sia risultato aggiudicatario avvalendosi del diritto di prelazione, non può pretendere il pagamento della somma residua ancora da defalcare dalla eventuale locazione in atto se il residuo si estinguesse nei successivi 12 mesi.

La stessa norme vige qualora l'immobile fosse rimasto aggiudicato ad altro soggetto.

Il riconoscimento del credito deve risultare da spese dettagliatamente descritte, documentate e regolarmente fatturate riguardanti i soli interventi sulla struttura immobiliare di che trattasi.

ART. 22

Competenza

La redazione del piano delle alienazioni e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare di cui all'art. 3 è predisposto dal Responsabile a cui è affidata la gestione del patrimonio immobiliare del comune, il quale lo redige tenendo conto delle indicazioni di sviluppo programmatico dell'Amministrazione.

ART. 23

Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore dal momento in cui diviene esecutiva la relativa deliberazione consiliare di approvazione.