ALLEGATO "A"

COMUNE DI SANTA CRISTINA D'ASPROMONTE
- (PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA) -

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

(Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 del 12/03/2008)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Contenuto del Regolamento

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà regolamentare riconosciuta dall'articolo 7 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, e in attuazione di quanto previsto dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, il Comune di Santa Cristina D'Aspromonte intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme di contabilità generale degli Enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.

2. A tal fine il presente regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Santa Cristina D'Aspromonte, e intende altresì individuare le modalità che rendano più snelle e che accelerino le procedure per l'alienazione stessa.

3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 della Legge 127/1997, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Articolo 2 - Beni da alienare

1. E' autorizzata la alienazione dei beni immobiliari facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Santa Cristina D'Aspromonte; dei beni del patrimonio indisponibile nel caso in cui sia cessata la destinazione a pubblico servizio; dei beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione.

2. La proposta dei beni suscettibili di alienazione avviene con provvedimento deliberativo della Giunta Comunale, nell'ambito degli indirizzi di governo dell'Ente, sulla base dei seguenti criteri:

- beni per cui sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo degli stessi;
- beni per i quali non sia possibile ravvisare un uso proficuo o che richiedano una gestione particolarmente onerosa.

TITOLO II – Procedure di alienazione
CAPO I – Procedure ad evidenza pubblica

Articolo 3 - Il Responsabile del procedimento

1. Il responsabile del procedimento per l'alienazione è individuato dall'Amministrazione Comunale con la deliberazione di Giunta Comunale di cui all'articolo 2 comma 2, nell'ambito delle professionalità tecniche in dotazione all'Ente.

2. Il responsabile del procedimento, in base a criteri di efficienza, trasparenza ed imparzialità, adotta tutti gli atti relativi alle procedure di alienazione, ivi compresa la stipulazione del contratto, se a ciò risulta abilitato in forza di Legge o di Statuto.

Articolo 4 - Prezzo di stima

1. Il prezzo di stima dei beni da alienare, a corpo o a misura, è determinato dal Responsabile del procedimento o da suo delegato. Al responsabile del procedimento si possono affiancare uno o più professionisti esterni di fiducia dell'Amministrazione, nominati con la deliberazione di Giunta Comunale che autorizza l'avvio del procedimento di alienazione.

2. La proposta di alienazione completa di tutti gli elementi di valutazione tecnico –amministrativa dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

Articolo 5 - Procedure per l'alienazione

1. Si procede alla alienazione degli immobili che siano liberi da persone e cose mediante pubblico incanto o asta pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera "c" del Regio

Decreto 23 maggio 1924, n. 827: per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
2. Al primo incanto non si accettano offerte pari al prezzo base d'asta; le offerte devono essere maggiorate di una quota pari al 5%, o suoi multipli, del prezzo base d'asta.
3. Al secondo incanto non si accettano offerte pari al prezzo base d'asta; le offerte devono essere maggiorate di una quota pari al 3%, o suoi multipli, del prezzo a base d'asta.
4. Nel caso in cui si siano verificate diserzioni al 1° e al 2° incanto, si procede alla alienazione a trattativa privata entro i limiti del prezzo di stima determinato ai sensi dell'articolo 4.

Articolo 6 - Avviso d'asta
1. L'avviso d'asta è pubblicato con le modalità di cui all'articolo 20 almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara.
2. L'avviso deve indicare:
a) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, il giorno e l'ora e le modalità di svolgimento della gara;
b) il bene oggetto d'asta;
c) il prezzo posto a base di gara;
d) i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;
e) gli uffici comunali presso i quali far pervenire l'offerta;
f) il responsabile del procedimento.

Articolo 7 - Partecipazione alla gara
1. L'asta viene effettuata con il metodo indicato nell'articolo 5 del presente Regolamento.
2. La offerta segreta, in plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà pervenire nei termini specificati nell'avviso di gara.

Articolo 8 - Esperimento della gara
1. L'asta si terrà nel luogo nel giorno ed ora specificati nell'avviso d'asta e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi ed assistere alla apertura dei plichi contenenti le offerte segrete nonché alle operazioni di redazione del relativo verbale.
2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. Le offerte per essere valide debbono essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta indicato nel bando.
3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato la maggiore offerta, procedendo nel modo indicato dall'articolo 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.
4. L'aggiudicazione sarà sospensivamente condizionata al versamento alla Tesoreria comunale, entro 10 giorni dalla gara, di una cauzione pari all'10% del prezzo di aggiudicazione. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario provvisorio trascorso il termine di cui sopra si può procedere ad aggiudicare il bene al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore.
5. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto.

CAPO II - Cause di esclusione dalle gare ad evidenza pubblica

Articolo 9 – Trattativa privata
1. Si procede alla vendita a trattativa privata nei seguenti casi:
- per gli immobili che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso e la superficie sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe. Il valore di mercato di cui sopra riguarda beni di proprietà comunale che non superano € 51.645, 69;
- non ricorrendo il caso di cui al punto precedente, se il valore del bene è inferiore a € 20.000;
- unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;

- terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale con sovrastante edificio in diritto di superficie;
- terreno di proprietà comunale privo di particolare interesse ambientale e/o paesaggistico su cui insistano manufatti abusivi edificati da terzi ed oggetto di tempestiva istanza di condono ai sensi delle leggi n. 47 del 1985 e/o n. 724 del 1994 e/o n. 326 del 2003. In tale caso gli accupanti di terreni interessati al loro acquisto dovranno corrispondere all'Amministrazione Comunale, sino alla data della stipula dell'atto pubblico di vendita, una indennità di occupazione il cui ammontare verrà determinato dal Responsabile del Servizio Tecnico.

2. Nei casi di cui al primo comma, l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, nei modi stabili dal titolo seguente, ovvero, qualora il fondo sia libero, si procederà egualmente alla trattativa privata, individuando il contraente mediante avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune cui potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.
3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato ai sensi dell'articolo 4.
4. Nella Delibera di Giunta Municipale che autorizza l'avvio del procedimento di alienazione dovrà essere adeguatamente indicata la motivazione per cui non è ritenuto conveniente ed economicamente vantaggioso procedere alle procedure di evidenza pubblica.
5. Il prezzo di alienazione nel caso in oggetto sarà pari alla cifra che sarebbe fissata se dovesse esperirsi un'asta pubblica, maggiorato del 10%.

Articolo 10 - Alienazione a favore di erogatori di servizi pubblici

1. E' autorizzata la alienazione a trattativa privata delle aree comunali nel caso in cui tali superfici siano richieste da soggetti erogatori di pubblici servizi.
2. Ai soggetti di cui al precedente comma sarà offerto il bene al prezzo fissato secondo le modalità stabilite al precedente articolo 4. Il prezzo sarà pari alla cifra che sarebbe fissata se dovesse esperirsi un'asta pubblica, maggiorato del 10%.
3. Per le alienazioni relative a questo articolo si applicano le procedure di cui agli articoli 3, 4 e del Titolo III del presente Regolamento.

CAPO III - Prelazioni

Articolo 11 - Alienazione a trattativa privata agli occupanti

1. E' autorizzata la alienazione a trattativa privata degli immobili ove ciò sia applicabile agli occupanti con specifico diritto di prelazione ai sensi delle normative vigenti. Il diritto di prelazione è esteso a favore di coloro i quali occupano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita verificandosi le condizioni di cui al comma 2 dell'articolo 2.
2. Ai soggetti di cui al precedente comma sarà offerto il bene al prezzo fissato secondo le modalità stabilite al precedente articolo 4. Il prezzo sarà pari alla cifra che sarebbe fissata se dovesse esperirsi un'asta pubblica, maggiorato del 10%.

Articolo 12 - Offerta agli occupanti

1. L'offerta agli occupanti dovrà essere formalizzata tramite notifica e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni di vendita e l'invito specifico a esercitare o meno il diritto di prelazione.
2. L'accettazione dell'offerta da parte degli occupanti deve avvenire con atto notificato dal Comune di Santa Cristina D'Aspromonte a mezzo di raccomandata A.R. entro il termine di 60 giorni, e dietro presentazione di una cauzione pari al 10% del prezzo. Nel medesimo atto deve essere fatto esplicito riferimento all'accettazione di tutte le condizioni di vendita. La cauzione, qualora non sia versata in tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale.

Articolo 13 - Requisiti

1. I soggetti beneficiari dovranno essere in possesso di un valido titolo di occupazione ed essere in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori. Tali requisiti dovranno essere posseduti fino al momento del rogito dell'atto d'acquisto.

TITOLO III - DELLA STIPULA DEL CONTRATTO

Articolo 14 - Stipulazione del contratto

1. l contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro sei mesi dall'accettazione dell'offerta, indipendentemente dalla forma di scelta del contraente. Al momento del rogito dovrà essere versato l'intero prezzo di acquisto.
2. Le spese tutte connesse alla stipula, alla registrazione e trascrizione del contratto nonché le eventuali spese per frazionamenti e/o accatastamenti dei beni oggetto del presente regolamento sono a carico dell'acquirente.

Articolo 15 - Proroga del contratto

1. Il termine di sei mesi fissato per la stipulazione del contratto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi, se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.

Articolo 17 - Revoca

1. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti dal presente regolamento per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'offerta di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, una somma pari al 50% della fidejussione.

TITOLO IV – Disposizioni finali

Articolo 18 - Ripetizioni di asta

1. Qualora la vendita del bene abbia esito negativo, sia ad esperimento di asta pubblica che di trattativa privata, la procedura d'asta potrà essere ripetuta con il sistema delle offerte segrete al ribasso, fissando il limite minimo oltre il quale le offerte non sono ammissibili. Tale limite sarà fissato dal responsabile del procedimento e dagli eventuali professionisti nominati, come previsto dal precedente articolo 4.

Articolo 19 - Rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

Articolo 20 - Forme di pubblicità

1. E' interesse del Comune di Santa Cristina D'Aspromonte ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita. A questo proposito la diffusione dell'avviso di vendita avverrà a mezzo di:
- affissione all'Albo Pretorio del Comune;
- affissioni pubbliche, ove le caratteristiche del bene da alienare lo rendano necessario;
- invio degli avvisi di vendita ai Comuni limitrofi ed al capoluogo di Provincia;
- inserimento nel sito web del comune. Nel caso in cui la particolare peculiarità e caratteristiche del bene oggetto di alienazione siano particolarmente appetibili dal mercato si provvede anche alla pubblicazione su giornali a diffusione locale e nazionale.

3. Il responsabile del procedimento deve tenere a disposizione degli interessati gli atti relativi alla procedura di vendita, con particolare riferimento alle planimetrie e a quant'altro utile per l'identificazione dell'immobile.
4. Conclusasi la procedura di alienazione, il responsabile del procedimento è tenuto a dare pubblicità dell'esito della vendita, a mezzo di pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito web del comune.

This document was created with Win2PDF available at http://www.win2pdf.com.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.