

COMUNE DI ANACAPRI

REGOLAMENTO COMUNALE ALIENAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

COMUNE DI ANACAPRI

(Prov. di Napoli)

Approvato con deliberazione di ~~G.M.~~

C. C. n. 60 del 26/XI/2008

Il Sindaco

IL SINDACO
(Francesco Cerrotto)

Il Segretario Comunale

SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Lidia Letizia

Lidia Letizia



ART. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n°127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 Dicembre 1908, n° 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 Giugno 1909, n° 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
3. Sono fatte salve le norme di leggi speciali per alienazione delle aree che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.

ART. 2
PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Con apposito atto consiliare, il Comune di Anacapri approva il piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale ai sensi dell'art. 58 comma 1 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito in legge 6 agosto 2008 n. 133.
2. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs.vo 267/2000.
3. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento, al Responsabile apicale del Servizio Patrimonio, il quale avrà il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento nella sua qualità di responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90.
4. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti. Le suddette variazioni saranno deliberate con atto del Consiglio Comunale.
5. Resta inteso che, anche in assenza di apposito programma, la competenza all'alienazione e permuta del patrimonio comunale rimane di esclusiva competenza del Consiglio Comunale a mente dell'art.42, comma 2 lett. l), del D.lgs.18 agosto 2000 n.267.
6. I beni di interesse storico ed artistico possono essere alienati soltanto previa autorizzazione della competente Soprintendenza Regionale ai sensi del "Regolamento recante disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico ed artistico" di cui al D.P.R. 7 settembre 2000, n. 283.

ART. 3
VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale. Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, la Giunta



potrà autorizzare, su proposta motivata del responsabile del servizio, che la perizia estimativa venga resa da Ente, Società, Tecnici o Studi specializzati. In tal caso il compenso viene determinato in base alle tariffe vigenti. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.

2. Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità salvo adeguamenti di valore effettuati dall'ufficio.

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

4. La perizia estimativa deve contenere:

- una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- la destinazione dell'immobile;
- i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
- il valore di stima; detto valore è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.).

5. Al prezzo va aggiunto l'importo dell'aliquota IVA, se dovuto;

6. La Giunta comunale si riserva di stabilire un'offerta minima in aumento rispetto al prezzo di stima, in qualsiasi procedura di vendita;

ART. 4 PROVENIENZA DEI BENI

1. Possono essere alienati soltanto i beni inseriti nel Piano delle Alienazioni immobiliari di cui al precedente art. 2.

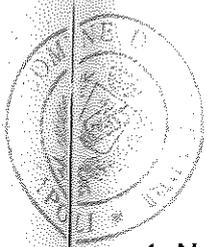
2. Ai sensi del comma 2 dell'art. 58 del D.L. 112/2008, l'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni immobiliari ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni.

3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

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

5. Per l'alienazione di tali beni, trovano applicazione le disposizioni previste dal D.Lgs 490/99 art. 54 e succ. e del DRP n. 283/2000.

6. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e relativi suoli e pertinenze e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).



ART. 5
DIRITTI DI PRELAZIONE

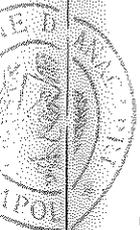
1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene e' offerto al titolare di tale diritto al prezzo stabilito secondo i criteri di cui al precedente art. 3.
2. Il diritto di prelazione e' esteso 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 e dei relativi oneri accessori.
4. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione in forma scritta nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.
5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni ne' integrazioni all'offerta.
6. Scaduto il termine perentorio, se non e' pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

ART. 6
PROCEDURE DI VENDITA

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 9.
2. Alla vendita di beni immobili si procede mediante :
 - a) Asta Pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando;
 - b) Trattativa Privata, con le procedure di cui agli articoli seguenti e per le sole fattispecie di cui all'art. 15.

ART. 7
ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica fatte salve le ipotesi previste dal successivo art. 15.
2. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art. 9.
3. 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 bando.
4. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Anacapri entro il termine e con le modalità che saranno fissate dal bando di gara.
5. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara, nonché dell'avvenuto deposito di un ulteriore somma corrispondente al 10% del medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria del Comune di Anacapri, la quale rilascerà apposita quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile



intestato al Comune di Anacapri. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.

6. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Anacapri, da riportare, a cura del personale dell'Ufficio stesso, sul plico contenente l'offerta.

Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata.

7. La gara è presieduta dal Funzionario Responsabile del Settore competente.

8. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

9. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune;

10. In caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, l'Amministrazione potrà procedere ad un secondo esperimento con una riduzione non inferiore al 5% e non superiore al 10% dell'importo a base d'asta oppure procedere alla vendita mediante il ricorso alla trattativa privata secondo la procedura prevista dal successivo art. 15.

11. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara.

12. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.

13. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione.

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

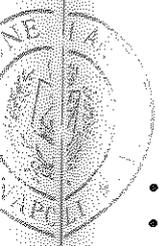
15. Qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dar seguito al contratto di compravendita si passerà automaticamente ad aggiudicare all'offerente immediatamente successivo solo se la differenza tra le 2 offerte sia inferiore od uguale al 10% dell'offerta più vantaggiosa.

ART. 8 BANDO DI GARA

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Funzionario Responsabile del Settore competente, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene.

2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi :

- descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
- il metodo di gara ;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento ;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per le gare.
- i locali presso cui si effettueranno le gare ;
- l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara ;
- l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata ;
- la possibilità di ammettere offerte per procura, Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate ;



- le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta ;
- le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda ;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile ;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ;
- Norme generali – informazioni.

ART. 9 PUBBLICITA' DEI BANDI

1. I bandi di gara sono pubblicati:

- a) all'Albo Pretorio e affissi in numero adeguato in varie zone del Comune quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari ad € 100.000,00;
- b) all'Albo Pretorio e per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale quando il valore del bene da alienare è superiore ad € 100.000,00;
- c) nel sito INTERNET del Comune e su altri siti specializzati possibilmente ad inserzione gratuita.

2. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali : edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali e/o nazionali, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.

3. Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare non contigui, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1) fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

ART. 10 MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Nel caso di asta pubblica, questa deve svolgersi non prima del 30° giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara.

2. L'offerta deve essere presentata con le modalità previste nel bando ed acquisita all'Ufficio Protocollo del Comune di Anacapri obbligatoriamente, pena l'esclusione, entro le ore 12.00 del giorno stabilito.

3. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando di gara e/o nella lettera d'invito, alla presenza della Commissione di Gara, di cui al successivo art. 13.

4. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

5. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'alienazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che la aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

6. Se l'incanto non può compiersi e/o concludersi nello stesso giorno in cui è stato indetto, esso sarà aperto e/o completato nel primo giorno seguente non festivo.



ART. 11 CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE

1. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:
- le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
 - le offerte espresse in modo condizionato;
 - le offerte non contenute in busta chiusa e controfirmata dall'offerente sui lembi di chiusura nonché sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
 - la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante la stessa;
 - le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
 - il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

ART. 12 OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Anacapri consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per lo stesso lotto.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
3. L'aumento deve essere proposto con offerta minima in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta, così come indicato nel bando di gara.
4. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Qualora nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.
5. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti si procederà a richiedere agli stessi un'offerta migliorativa da presentare in busta chiusa entro dieci giorni dalla richiesta. Qualora nessuno di essi presenti l'offerta migliorativa, si procederà, in loro presenza, ad estrazione a sorte.

ART. 13 COMMISSIONE DI GARA

1. La Commissione di gara è composta dal Funzionario Responsabile del Settore competente con funzione di Presidente e da due Funzionari Responsabili di altro Settore nominati dalla Giunta Comunale. Svolgerà funzioni di Segretario un dipendente nominato dallo stesso Funzionario Responsabile del Settore competente.
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.



ART. 14 VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare è redatto apposito verbale dal Segretario della Commissione.
2. Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'effettuazione della gara, il nominativo dei componenti la Commissione, i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni in corso di gara, le offerte proposte, la migliore offerta.
3. 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.
4. 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 TRATTATIVA PRIVATA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene o del diritto reale di godimento da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso al sistema dell'asta pubblica, ovvero nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico, che garantiscano finalità di interesse pubblico locale.
2. La trattativa privata è, altresì, consentita nei seguenti casi
 - a) nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica per due esperimenti consecutivi e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso delle trattative fino ad un massimo del 10% ;
 - b) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi con offerte segrete in aumento rispetto al valore di stima;
 - c) nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante;
 - d) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficario o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà.
 - e) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa ;
 - f) quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare ;
 - g) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa, fermo in ogni caso il disposto di cui al successivo art. 16.
 - h) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose.
 - i) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale, da valutarsi caso per caso in Consiglio Comunale.



3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 9.

ART. 16 PERMUTA

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire eventualmente anche con conguaglio in denaro.

4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi nei primi 3 commi dell'art. 3 del presente regolamento.

ART. 17 CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.

2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente, sono, altresì, a carico dell'acquirente le spese di stima dell'immobile di cui all'art. 3 del presente Regolamento. In tal caso egli è tenuto a versare al Comune di Anacapri gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita.

3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.

4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

5. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine di sessanta giorni dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

ART. 18 PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché le spese di cui al precedente art. 17, prima o comunque all'atto della stipula del contratto.



**ART. 19
RISERVA DI AGGIUDICAZIONE**

1.L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

**ART. 20
NORME FINALI E TRANSITORIE**

1. Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione.
2. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e alla legislazione in vigore.

**ART. 21
ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dal decorso di quindici giorni dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Il presente Regolamento verrà adeguato alle forme di pubblicità legale che saranno individuate nel Regolamento Governativo di cui alla legge n° 340 del 24/11/2000 articolo 31 comma 3 e 4.