



COMUNE DI SEMINARA

Provincia di Reggio Calabria

REGOLAMENTO ALIENAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNE DI SEMINARA EX ART. 12 LEGGE 127/97

Approvato con deliberazione consiliare n° 24 del 21.10.2006

INDICE

Art. 1- Oggetto.....	.....
Art. 2- Caratteristiche dei beni immobili da alienare.....	.....
Art. 3- Stima sommaria.....	.....
Art. 4 Classificazione dei beni in funzione del valore.....	.....
Art. 5- Perizia dettagliata dei beni.....	.....
Art. 6- Costi delle perizie dettagliate.....	.....
Art. 7- Modalità di alienazione.....	.....
Art. 8- Trattativa privata.....	.....
Art. 9- Modalità di presentazione dell'offerta.....	.....
Art.10- Pagamento rateizzato.....	.....
Art.11- Asta pubblica.....	.....
Art.12- Presentazione avviso d'asta.....	.....
Art.13- Affissione e pubblicazione avviso d'asta.....	.....
Art.14- Espletamento della gara.....	.....
Art.15- Gara deserta – Eventuale riduzione del prezzo base.....	.....
Allegato 1- Avviso di avvio di procedimento di alienazione e trattativa privata.....	.....
Allegato 2 - Avviso di asta pubblica.....	.....
Allegato 3- Scheda di proposta irrevocabile di acquisto.....	.....

Art. 1- OGGETTO

Il presente regolamento definisce la procedura da applicare nell'alienazione di beni immobiliari disponibili del patrimonio del Comune di seminara secondo quanto stabilito dall'art. 12 della legge 127/1997, anche in parziale deroga alle norme legislative sull'alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'elaborazione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte d'acquisto.

Il responsabile del Procedimento relativo alla procedura di alienazione, ai sensi della Legge 7 agosto 1990 n°241 è individuato nella figura del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

A conclusione della procedura di cui al presente regolamento, si procederà alla stipula dell'atto di vendita secondo le disposizioni di legge vigente.

Art.2 – CARATTERISTICHE DEI BENI IMMOBILIARI DA ALIENARE

I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui trovano al momento dell'alienazione.

E' autorizzata l'alienazione:

- a) dei beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile comunale
- b) dei beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto motivo provvedimento di sdemanializzazione.

Art. 3 - STIMA SOMMARIA

Preliminarmente all'alienazione, verrà redatta da un tecnico comunale, una stima sommaria per l'individuazione del valore ai fini della classificazione di cui all'articolo seguente.

Nel caso di terreni, la stima sommaria sarà successivamente sottoposta a verifica dal competente Ufficio Tecnico Erariale.

La procedura di stima sommaria, si attiva nel momento in cui, qualsiasi soggetto manifesti l'interesse all'acquisto di un bene immobile di proprietà comunale facendone apposita istanza per iscritto.

Una volta effettuata la stima sommaria dell'immobile, nel caso in cui l'alienazione debba avvenire tramite procedura di trattativa privata, il Responsabile del Procedimento contatterà l'istante per la presentazione della cauzione provvisoria commisurata nel 10% (dieci per cento) dell'importo della stima.

Si procederà per tanto alla pubblicazione all'albo pretorio, per una durata di 15 gg. (quindici giorni) dall'avviso di cui all'allegato1.

Art. 4 – CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE

I beni verranno classificati in funzione del valore della stima sommaria attribuito in tre classi;

Classe A	Stima sommaria	Maggiore di	€ 150.000,00
Classe B	Stima sommaria	Inferiore a Maggiore di	€ 150.000,00 € 50.000,00
Classe C	Stima sommaria	Inferiore a	€ 50.000,00

Art. 5- PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

Per ciascun bene così come classificato secondo l'articolo precedente verrà redatta una perizia dettagliata, affidando l'incarico per la valutazione sulla base dei seguenti criteri:

- ❖ Per i beni di classe A, ovvero con stima sommaria maggiore di € 150.000,00 si procederà alla redazione della perizia dettagliata affidando l'incarico a qualificato e referenziato soggetto valutatore, ovvero a società nell'attività di valutazione immobiliare.
- ❖ Per i beni di classe B la stima viene redatta da una terna di tecnici del comune.
- ❖ Per i beni di classe C la stima viene redatta dal tecnico Comunale

Qual'ora si riscontrino, in sede di verifica sommaria di perizia dettagliata, difformità valutazione sull'effettivo valore dell'immobile tali da ricondurre il bene ad una classe superiore, la perizia dettagliata definitiva verrà eseguita dall'organo competente per la classe superiore ove possibile.

Art. 6 – COSTI DELLE PERIZIE DETTAGLIATE

Per ciascuna perizia dettagliata, è dovuto il compenso a secondo della classe di appartenenza del bene perizzato:

nel caso di affidamento della perizia a tecnico esterno, si procederà alla liquidazione secondo l'applicazione delle tariffe minime stabilite dal D.M. Interno 4 aprile 2001 in materia di tariffe professionali;

nel caso di affidamento della perizia a tecnici comunali, siano essi in commissione o singolarmente, poiché trattasi di incarico che esula dai compiti istituzionali, sarà corrisposto un importo pari al 20% (centi per cento) del minimo di tariffa di cui alle vigenti disposizioni normative in materia di tariffe professionali.

Il compenso così derivato, graverà sull'Amministrazione Comunale e sul soggetto acquirente il bene oggetto dell'alienazione, ineguale misura.

Art. 7 – MODALITA' DI ALIENAZIONE

Il piano di alienazione degli immobili con le procedure di:

Trattativa privata;

Asta pubblica;

è demandato dalla Giunta Municipale che lo approverà con propria deliberazione

Art. 8 – TRATTATIVA PRIVATA

L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata nei seguenti casi:

- a) se le caratteristiche dello stesso indichino che all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
 - 1) unico confinante di un terreno non dotato di autonomia potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;

- 2) unico proprietario, tra i più confinanti, il cui terreno, ancora non edificato, singolarmente abbia potenzialità edificatoria, ma l'entità dell'edificazione, risulterebbe modesta, mentre unitamente al terreno comunale, potrebbe raggiungere standard sufficienti;
- 3) terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
- 4) manufatti di proprietà comunali insistenti su proprietà privata;
- 5) immobili o porzione di esso, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, occupati abusivamente da privati e che con l'acquisto del terreno, possono eseguire la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 13 della Legge 28 febbraio 1985, n°47;
- 6) porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di un immobile di proprietà privata, con difficoltà di autorizzazione autonoma;
- 7) se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province, e degli altri enti pubblici in genere;
- 8) se trattasi di permuta;
- 9) qual'ora su un area di proprietà dell'Amministrazione comunale, sia stata formulata domanda di acquisto da parte di una cooperativa edilizia e/o di un consorzio, alfine di attuare specifici progetti tesi al recupero urbanistico ed ambientale in località esistenti, purchè non in contrasto con le strategie dell'Amministrazione stessa.

Il contratto di alienazione verrà concluso, di regola, per un importo comunque non inferiore al valore della stima.

Nel caso in cui si avii la procedura e, per qualsiasi causa o ragione il soggetto interessato non intende stipulare il contratto di compravendita, ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare nei termini e nella sede comunicati, non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale.

In tale caso, il compenso per le operazioni di stima, graverà fino a concorrenza del suddetto importo.

Art. 9- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Salvo l'ipotesi in cui gli elementi di seguito indicati ai punti 1), 2) e 3) siano stati determinati unitamente dall'Amministrazione Comunale i soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione Comunale una proposta irrevocabile di acquisto contenente la seguente indicazione:

- 1) il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
- 2) le modalità di pagamento;
- 3) le garanzie offerte nel caso di pagamento differito;

La proposta irrevocabile di acquisto dovrà comunque contenere le seguenti dichiarazioni:

- 4) di avere verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia ed urbanistica;
- 5) di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità a riguardo;
- 6) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
- 7) di accettare, nella fattispecie di cui all'art. 8, lettera b), n°3, di corrispondere all'Amministrazione l'indennità di occupazione dovuta sino al momento della stipula dell'atto.

Art.10 – PAGAMENTO RATEIZZATO

Qual'ora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano, nell'ipotesi di vendita a trattativa privata, potrà essere accordata dall'acquirente la realizzazione del pagamento fino ad un massimo di 36 mesi mensili salve ulteriori eventuali deroghe determinate con proprio atto deliberativo motivato da parte della Giunta Municipale.

La Giunta Municipale, con propria deliberazione motivata, può altresì prevedere la realizzazione del pagamento, in ipotesi di asta pubblica, fino ad un massimo di 10 rate mensili. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, in caso di asta pubblica, sarà data esplicita informativa del bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini delle modalità di pagamento.

Nel caso più generale, per alienazione a mezzo trattativa privata, il pagamento avverrà tramite il versamento di n°12 rate mensili; nel caso di asta pubblica, la prassi contempla il pagamento all'atto della stipula della compravendita.

Nell'ipotesi di pagamento rateizzato, l'Amministrazione Comunale si riserva comunque l'ipoteca legale sull'immobile venduto. Detta ipoteca legale verrà comunque costituita a spese dell'acquirente.

Art.11 - ASTA PUBBLICA

L'Asta Pubblica dovrà avvenire per i beni di classe A, B e C, la cui ubicazione e le caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto, come meglio descritto nel precedente art.8.

La procedura prevede le seguenti fasi:

- ❖ predisposizione dell'avviso d'asta (allegato 2);
- ❖ affissione in luoghi pubblici di avviso d'asta e sua pubblicazione;
- ❖ espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse;
- ❖ aggiudicazione.

Art.12- PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA

Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

- 1) i beni da vedere, la loro descrizione e provenienza;
- 2) il prezzo stimato posto a base d'asta;
- 3) l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
- 4) gli eventuali vincoli e servitù;
- 5) l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo d'espletamento della gara e la composizione della Commissione di gara;
- 6) l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazioni sugli immobili posti in vendita, nonché relativi alla presentazione dell'offerta;
- 7) l'indicazione che il deposito cauzionale che l'offerente è tenuto a versare, mediante assegno circolare non trasferibile, deve essere pari al 10% del prezzo dell'offerta;
- 8) l'eventuale possibilità di procedere alla realizzazione dell'importo d'acquisto.

Art. 13 – AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA

Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi di cui allegato 2, variano funzione della classe del bene.

Per i beni di classe A, si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio, negli enti ed uffici del Comune a forte presenza di pubblico, tramite i canali di comunicazione telematica e la pubblicazione dell'avviso su un giornale a diffusione nazionale ed uno a diffusione provinciale.

Per i beni di classe B e C si procederà all'affissione all'albo pretorio, negli enti ed uffici del Comune a forte presenza di pubblico, tramite i canali di comunicazione telematica e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione locale ovvero su "Bollettino Aste ed Appalti pubblici".

Art. 14-ESPLETAMENTO DELLA GARA

Chiunque abbia interesse all'acquisto di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta, può presentare all'Amministrazione Comunale una "**Proposta irrevocabile d'acquisto**" di cui all'allegato 3, che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato conformemente allo schema allegato al presente regolamento in allegato al n°3.

Il soggetto interessato all'acquisto dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

- ❖ il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qual'ora fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
- ❖ le modalità di pagamento;
- ❖ le garanzie offerte nel caso di pagamento differito nel tempo;
- ❖ di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:
 - l'indicazione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Seminara al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con/senza possibilità di rilanci;
 - l'aggiudicatario non può avanzare né può valere, per qualsiasi motivo o ragione, alcuna protesta risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Seminara, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei tempi, nella sede e delle modalità comunicati;
 - tutte le spese per eventuali sanzioni rimangono a carico dell'eventuale acquirente.

La proposta dovrà essere contenuta in busta chiusa e sigillata sui lembi di chiusura, sul cui frontespizio dovrà essere riportato l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso; la busta chiusa sarà a sua volta inserita in una ulteriore busta che deve riportare la dicitura "**PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE**".

L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio protocollo del Comune di Seminara a mezzo Raccomandata A.R. oppure consegnato a mano entro le ore 12:00 del giorno fissato dall'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato a: *Comune di Seminara Ufficio Tesoreria*, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari, entro i 15 giorni successivi dalla data di conclusione della gara.

L'apertura dei plachi presentati, avverrà entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara. Il presidente della commissione di gara è il responsabile della procedura di gara, salvo altro dirigente o funzionario dello stesso delegato. Nello svolgimento della gara svolgono funzione svolgono funzione di testimoni, due impiegati comunali designati dalla Giunta Municipale, mentre le funzioni di segretario vengono svolte da un funzionario del Comune, anch'esso di nomina della G.M., che assiste il Presidente nella procedura di gara; il verbale di gara deve essere firmato dal Presidente, dal Segretario e da entrambi i testimoni. La gara verrà in seduta pubblica.

Il Presidente, a complemento della procedura di gara, comunica l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario.

Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di € .15,49) per spese d'istruttoria pratica nonché della quota parte dell'importo previsto per il compenso dovuto per l'attività professionale connessa alla stima del valore dell'immobile; tali somme verranno corrisposte interamente alla stipula del rogito notarile, salvo quanto previsto in materia di rateizzazione, negli articoli precedenti.

L'atto notarile sarà redatto entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione.

Qual'ora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 45 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte prossimaria acquirente verserà oltre al 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito a titolo di caparra confirmatoria, nonché della quota parte di un importo previsto per il compenso dovuto per l'attività professionale connessa alla stima del valore dell'immobile.

Art. 15 –GARA DESERTA – EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

Nella eventualità che la gara vada deserta è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definita dal tecnico redattore della perizia dettagliata.

Il prezzo a base d'asta della seconda gara, non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base dalla prima gara, ovvero del valore definito dall'U.T.E., qual'ora questi sia stato interpellato.