



COMUNE DI MAMMOLA

89045 – Provincia di Reggio Calabria

REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL
COMUNE DI MAMMOLA

Approvato con delibera Consiglio Comunale n° 6 del 30 Aprile 2009

INDICE

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. 2 BENI DA ALIENARE

ART. 3 PROGRAMMAZIONE

ART. 4 STIMA DEI BENI

ART. 5 PROCEDURE DI VENDITA

ART. 6 ASTA PUBBLICA

ART. 7 PROCEDURA DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA

ART. 8 TRATTATIVA PRIVATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA

ART. 9 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

ART.10 PERMUTA

ART.11 PRELAZIONE

ART.12 ENTRATA IN VIGORE

Art. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Mammola, in attuazione del disposto di cui all'art.12, comma 2, della L.15/5/97 n.127 e in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, nel Regolamento approvato con RD 17/6/1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle altre norme sulla Contabilità generale degli enti locali. In considerazione di ciò il presente Regolamento costituisce lex specialis per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di Mammola e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

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.

Sono in particolare disciplinati:

- le attività di programmazione;
- le competenze in materia di stima;
- le procedura di alienazione;
- i criteri di scelta del contraente;
- la permuta.

Le procedure previste nel presente regolamento possono essere adottate anche nel caso di concessione del diritto di superficie e di concessioni ultranovennali d'uso di immobili.

Art. 2
Beni da alienare

Sono alienabili tutti i beni appartenenti al Patrimonio disponibile del Comune. 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 da parte del Consiglio Comunale.

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 di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il concorso dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo, o al rilascio della prescritta autorizzazione.

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);
- la destinazione del ricavato;
- i termini di validità del programma stesso.

Il Programma delle alienazioni immobiliari, costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, e 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 ancorché non compreso nel Programma delle alienazioni immobiliari, procedendo alla modifica del predetto programma.

Art. 4

Stima dei beni

Il valore base di vendita dell'immobile, da inserire nel Programma delle Alienazioni, è determinato con apposita perizia redatta dal Settore Patrimonio o da professionisti esterni all'Amministrazione appositamente incaricati, sulla base del valore di mercato attuale del bene, principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

La valutazione deve contenere espressamente:

- la descrizione del bene e il suo stato di conservazione;
- la destinazione dell'immobile;
- i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche eseguite nelle determinazioni del valore di mercato dell'immobile;
- il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi.

Art. 5 **Procedure di vendita mediante asta pubblica**

La procedura di alienazione dei beni inclusi nel Programma delle Alienazioni di cui al precedente art. 3, viene avviata con delibera della Giunta Comunale, con la quale dovrà essere individuato il Responsabile Unico del Procedimento di Vendita ed i criteri della vendita, scegliendo fra le seguenti procedure:

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

in connessione all'importanza e al valore del bene, con la procedura di cui agli articoli seguenti e con il criterio di aggiudicazione del 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 di invito alla gara ufficiosa;

Art. 6 **Asta Pubblica**

E' adottato, di norma, il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, sia esteso ad un mercato sovracomunale.

In ogni caso si deve procedere all'asta pubblica quando il valore di stima sia pari o superiore ad euro 150.000,00, salvo quanto previsto dal terzo ultimo comma dell'art.9.

Art. 7 **Procedure di Gara**

Il bando di gara per pubblico incanto, dovrà essere pubblicato integralmente all'albo pretorio, sul sito web comunale ove istituito, nonché sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria. Può essere data più ampia pubblicità, mediante i canali ritenuti più idonei di volta in volta individuati dal Responsabile del servizio competente, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

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.

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

Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso all'Albo Pretorio.

L'offerta non può essere condizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato a norma dell'art. 38 comma 3 del D.P.R. n° 445 del 18 agosto 2000. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana.

Nella formulazione dell'offerta il concorrente si deve attenere scrupolosamente alle previsioni del bando di gara a pena di esclusione dalla stessa.

L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente e si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Art.8 **Trattativa privata mediante gara ufficiosa**

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, preceduta da gara ufficiosa tra almeno cinque potenziali acquirenti, quando la gara mediante pubblico incanto precedentemente esperito sia andata deserta, quando la commerciabilità del bene per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, sia limitata ad una cerchia ristretta di interessati riconducibili ad un ambito comunale e il valore di stima del bene sia inferiore ad euro 20.000,00. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante pubblicazione all'Albo Pretorio ed affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune nonché pubblicazione sul sito web dell'Ente.

Art.9 Trattativa privata diretta

E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, se il valore di stima dell'immobile sia inferiore ad euro 20.000,00 ovvero se il valore sia pari o superiore ad euro 50.000,00 ma inferiore ad euro 150.000 ove ricorrano contemporaneamente una o più delle seguenti ipotesi:

- a) in caso di immobili per i quali siano prevedibili e quindi periziabili grossi interventi manutentivi;
- b) in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
- c) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita;
- e) 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;
- f) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale;
- g) in caso di permuta di cui al successivo art.10;
- h) 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 ad uno o più 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 h) 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.

Quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti pubblici è possibile procedere alla vendita diretta a prescindere dall'importo.

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.

Nel caso sia stato accertato l'interesse di più soggetti appartenenti alla stessa categoria o a categorie diverse, si procede ad indire una gara ufficiosa fra i soggetti interessati.

Art. 10 **Permuta**

Il Comune, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 3, può disporre con motivata deliberazione la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica o privata di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dal Settore Patrimonio o da un tecnico e/o esperto appositamente incaricato e tenuto conto dei criteri di cui al precedente art.4, salvo conguaglio in denaro.

In tal caso le spese amministrative, tecniche e contrattuali saranno congruamente ripartite fra le Parti.

Art. 11 **Prelazione**

Il Servizio Patrimonio 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 dovrà essere 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 pervenuta all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni.

Il Titolare del diritto di prelazione dovrà esercitare tale diritto nel termine indicato nel bando di gara, nel caso di pubblico incanto, dichiarando la disponibilità al pagamento del miglior prezzo accertato in sede di gara o entro il termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione da parte del Responsabile competente.

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

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

Art. 12 **Entrata in vigore**

Il presente Regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione.