



Comune di San Cesario di Lecce

**REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 11 DEL 27.03.2013

INDICE

	pagina
Art. 1 Oggetto del regolamento	1
Art. 2 Beni alienabili	1
Art. 3 Programma di vendita	1
Art. 4 Alienazione di beni non compresi nel Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari	2
Art. 5 Stima dei beni	2
Art. 6 Procedure di vendita	2
Art. 7 Asta Pubblica	2
Art. 8 Asta Pubblica-offerte	2
Art. 9 Aste deserte	3
Art. 10 Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa	3
Art. 11 Trattativa privata diretta	3
Art. 12 Permuta	4
Art. 13 Bando	4
Art. 14 Forme di pubblicità degli avvisi di vendita	5
Art. 15 Garanzie e Cauzione	5
Art. 16 Procedure di gara	5
Art. 17 Aggiudicazione e pagamento del prezzo	6
Art. 18 Stipulazione del contratto	6
Art. 19 Norme finali e transitorie	6
Art. 20 Entrata in vigore	6

Art. 1 – Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento, anche in deroga alle norme di cui alla legge n. 783 del 24/12/1908 ed ai Regolamenti approvati con R.D. n. 454 del 17/06/1909 e n. 827 del 23/05/1924, disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, le alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune di San Cesario di Lecce.
2. Con le disposizioni del presente regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo l'obiettivo della semplificazione delle procedure di alienazione.
3. 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 comunali.

Art. 2 - Beni alienabili

1. 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 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).
2. L'inserimento degli immobili nel Piano di cui al successivo art.3 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Art. 3 - Programma di vendita

1. Per l'alienazione degli immobili di cui al precedente art.2 il Consiglio Comunale approva il Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel Piano sono indicati:
 - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica), estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al N.C.T. e N.C.E.U.;
 - c) il valore di massima dei singoli beni.
3. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera i) del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, è approvato annualmente come allegato del bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale. La deliberazione del Consiglio di approvazione del Piano costituisce variante allo strumento urbanistico generale.
4. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze del Comune inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 4 - Alienazione di beni non compresi nel Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano.

Art. 5 - Stima dei beni

1. Il valore dei beni immobili oggetto del presente Regolamento è determinato mediante perizia estimativa demandata all'Ufficio Tecnico Erariale, Agenzia del Territorio di Lecce, ovvero al Tecnico comunale, ovvero nella forma giurata al professionista all'uopo incaricato in caso di silenzio dell'U.T.E. nel termine ad essa assegnato dalla normativa. Coloro che sono incaricati della stima dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza.

2. La perizia estimativa giurata dovrà espressamente contenere:

- i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione.

3. Il valore individuato mediante la perizia di cui al comma precedente, maggiorato dall' 1% per spese generali oltre che dalle spese tecniche relative alla perizia ed agli eventuali oneri per adempimenti catastali, (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, ecc.) costituirà il prezzo da assumere come base nelle procedure di vendita previste dal successivo art. 6.

Art. 6 - Procedure di vendita

1. All'alienazione dei beni immobili si procederà mediante:

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

2. 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 le offerte.

Art.7 - Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'art.73 lettera c) del R.D. 25/05/1924, n.827 per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base determinato ai sensi del comma 3 del precedente art. 5.

2. L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Responsabile del servizio Patrimonio che approva il bando d'asta nel rispetto delle modalità prevista al successivo art.13 ed impegna le necessarie somme.

3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Art. 8 - Asta Pubblica-offerte

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente da parte di un'apposita commissione di gara composta da 3 membri nominata dal Dirigente del servizio Patrimonio che la presiede e formata da 2 (due) incaricati di posizione organizzativa. Le funzioni di segretario verbalizzante sono svolte da dipendente individuato dal segretario comunale.

2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente Responsabile da adottare entro 30 giorni dalla vendita.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
5. Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare.
6. 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 solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare deve formalizzare la nomina mediante comunicazione scritta e controfirmata per accettazione dal terzo entro 15 giorni dall'aggiudicazione in sede d'asta. Unitamente a detta comunicazione o comunque entro gli ulteriori 15 giorni il terzo nominato deve presentare tutta la documentazione richiesta dall'avviso d'asta per gli offerenti, cauzione compresa. L'offerente in sede d'asta e il terzo nominato restano comunque solidalmente obbligati sino alla formale aggiudicazione del lotto a favore del terzo nominato da parte dell'Amministrazione. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del primo offerente.
7. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.
8. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

Art. 9 - Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta il Comune ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.
2. Dal secondo incanto andato deserto il Comune ha facoltà di procedere, all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.
3. Il Comune, a seguito degli incanti andati deserti di cui ai commi 1 e 2, ha facoltà di procedere alla vendita a trattativa privata come previsto dal successivo art.10.

Art. 10 – Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa

1. Nel caso in cui il pubblico incanto risulti infruttuoso, la Giunta Municipale avrà facoltà di incaricare il Dirigente del servizio patrimonio per l'indizione di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa. La gara dovrà essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base pari all'ultimo incanto andato deserto.
2. Il numero delle ditte da invitare sarà determinato nel modo seguente:
 - almeno cinque per immobili con prezzo base pari o superiore a 100.000,00 Euro;
 - almeno tre per immobili con prezzo base inferiore a 100.000,00 Euro.
3. I partecipanti alla gara non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, la cauzione prevista al successivo art.15.
4. L'immobile sarà aggiudicato all'offerta più vantaggiosa, anche in caso di una sola offerta valida..
5. Si applica, in quanto compatibile, l'articolo 7 del presente regolamento.

Art. 11 - Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta con un solo soggetto esclusivamente nei seguenti casi:
 - a) asta o gara ufficiosa andate deserte;
 - b) qualora l'alienazione riguardi fondi interclusi o parzialmente interclusi, a favore dei proprietari dei fondi confinanti o, comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte;

- c) qualora il conduttore o familiare convivente, che conducano l'immobile a titolo di locazione, ai sensi della legge 27/07/1078, n.392 e ss.mm.ii., da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della domanda d'acquisto, esercitino il diritto di prelazione di cui all'art. 38 della medesima legge;
 - d) qualora l'alienazione riguardi terreni di proprietà comunale inseriti in comparti di piani urbanistici attuativi che costituiscano non più del 15% dell'intero comparto;
 - e) qualora ricorra una delle circostanze previste dall'art. 41 del R.D. 827/1924;
 - f) qualora l'appetibilità del bene è per la sua ubicazione, scarsa consistenza e modesto valore, ristretta ad una cerchia di interessati tra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile;
2. Il Dirigente responsabile del procedimento, previa autorizzazione della Giunta, procede alla vendita del bene mediante trattativa privata diretta ad un prezzo non minore di quello base, determinato ai sensi del precedente comma 3 dell' articolo 5, assicurando adeguata preventiva pubblicità nelle forme previste dal successivo art.13.

Art. 12 – Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nella apposita delibera consiliare, è possibile permutare i beni immobili e i diritti reali del Comune con altri beni immobili e diritti reali di proprietà pubblica e privata d'interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia, effettuata secondo i criteri, di cui al precedente art. 4, salvo conguaglio in denaro.

Art. 13 – Bando

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
- descrizione beni da alienare, la loro situazione e provenienza;
 - il prezzo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
 - il luogo presso cui si effettua la gara;
 - gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni;
 - l'ammontare della cauzione;
 - il metodo di gara;
 - l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta;
 - per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese;
 - in caso di società, l'indicazione di chi ne ha la rappresentanza legale e l'iscrizione nel Registro delle Imprese;
 - 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 solidalmente obbligate;
 - le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, presso l'Ufficio Protocollo con ricevuta dell'ufficio protocollo del Comune;
 - le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al

corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese di rogito da effettuare ai sensi del successivo art.18.

Art.14 – Forme di pubblicità degli avvisi di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata di cui ai precedenti articoli 9 e 10, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi di gara devono essere obbligatoriamente pubblicizzati nel modo seguente:

a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 100.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune per l'intero periodo di presentazione delle offerte; per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale almeno 16 giorni prima delle gara; per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale almeno 16 giorni prima della gara; con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene, almeno 30 giorni prima delle gara;

b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra € 99.999,00 e € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune per l'intero periodo di presentazione delle offerte, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale almeno 16 giorni prima delle gara, con Pubbliche Affissioni, sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene, almeno 30 giorni prima delle gara;

c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore a € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune per l'intero periodo di presentazione delle offerte; per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale almeno 16 giorni prima delle gara; con Pubbliche Affissioni, sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene, almeno 30 giorni prima delle gara.

2. Delle Deliberazioni di Giunta comunale che autorizzano la trattativa privata nelle ipotesi di cui agli articoli 9, 10 e 11 deve essere dato adeguato e tempestivo avviso, a cura del Dirigente Responsabile, mediante pubblicazione per estratto all'Albo Pretorio, sul sito WEB del Comune per l'intero periodo di presentazione delle offerte. Nei trenta giorni successivi al primo giorno di pubblicazione dell'estratto all'Albo Pretorio i terzi interessati hanno facoltà di presentare osservazioni.

3. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste, di volta in volta, dal Dirigente del servizio patrimonio nei provvedimenti di vendita.

Art. 15 - Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. La cauzione, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme indicate dal bando d'asta o da apposito provvedimento dell'Amministrazione, è determinata in misura pari al 10% del valore del bene. La stessa viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incamerata se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

Art. 16 - Procedure di gara

1. Le alienazioni di cui agli articoli 7 e 10 sono effettuate con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel bando di gara e determinato ai sensi del presente regolamento.

2. I termini e le modalità di presentazione delle offerte saranno indicati nei relativi bandi d'asta.

3. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Amministrazione consegue al provvedimento di aggiudicazione.

Art. 17 - Aggiudicazione e pagamento del prezzo

1. In caso di aggiudicazione mediante le modalità di cui agli artt. 7 e 10, il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.
2. L'aggiudicatario, a prescindere dalle modalità di aggiudicazione previste nel vigente Regolamento, entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione deve versare il prezzo di vendita ovvero, nell'ipotesi di aggiudicazione mediante asta pubblica o trattativa privata previa gara ufficiosa, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito.
3. In caso di immobili locati ai sensi della legge 27/07/1978, n.392, e ss.mm.ii. venduti al conduttore o familiare convivente, che conducano l'immobile a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della domanda d'acquisto, la deliberazione di cui al precedente art.3 potrà prevedere la rateizzazione del prezzo di vendita con rate mensili, per un massimo di 10 anni previo pagamento di una parte del prezzo non inferiore al 25%, al momento della stipula. In tal caso verrà iscritta- con spese a carico dell'acquirente- ipoteca legale sull'immobile acquistato a garanzia del pagamento del prezzo e relativi interessi (a tasso legale). In ogni caso gli immobili acquistati ai sensi del comma 1 punto c) del precedente art.11 non possono essere alienati, a qualsiasi titolo, per un periodo di 10 anni dalla data di registrazione dell'atto di vendita.

Art. 18 - Stipulazione del contratto

1. La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.
2. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali di diritti reali anche parziali a favore di terzi.
3. La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.
4. Il contratto è rogato da Notaio scelto dalla controparte oppure dal Segretario comunale ai sensi della lettera c) comma 4 dell'art. 97 del decreto legislativo 267/2000.
5. Le spese di gara sono a carico del Comune di San Cesario di Lecce; le spese di rogito e sue consequenziali comprese eventuali spese tecniche per redazione di tipi di frazionamento, redazioni di planimetrie ed altri adempimenti catastali, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario.
6. Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.
7. In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

Art. 19 - Norme finali e transitorie

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si rinvia alla normativa di settore, allo statuto comunale ed al regolamento comunale dei contratti.
2. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.
3. Il presente regolamento si applica anche alle alienazioni di immobili per i quali sia stata già esperita procedura di vendita.

Art. 20 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo alla data della esecutività della deliberazione di approvazione.