

# **COMUNE DI CASAMARCIANO**

Provincia di Napoli

## **Regolamento alienazione immobili comunali**

*Approvato con delibera di Consiglio comunale n.11 del 31.3.2008*

### **INDICE**

Art. 1 - Introduzione

Art. 2 - Individuazione del prezzo base di vendita

Art. 3 - Beni Vincolati

Art. 4 - Diritti di prelazione

Art. 5 - Permuta di beni immobili

Art. 6 - Responsabile

Art. 7 - Procedure di vendita

Art. 8 - Asta pubblica

Art. 9 - Trattativa privata previo esperimento di gara informale

Ali. 10 - Trattativa privata senza esperimento di gara informale

Art. 11 - Spese varie

Art. 12 - Esito delle gare esperite

Art. 13 - Entrata in vigore

## ART. 1 – INTRODUZIONE

Le Norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454.

## ART. 2 – INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

1) Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dal Servizio Tecnico e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, usufruendo: di ogni possibile riferimento, ivi compresa la consultazione di agenzie immobiliari o di professionisti competenti in materia, e sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare;

2) La perizia estimativa deve espressamente contenere:

- a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- b) la destinazione dell'immobile;
- c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
- d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

3) Al prezzo di stima determinato secondo il comma 2 sono aggiunte:

- a) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, perizia commerciale, ecc.);
- b) le spese di pubblicità dell' alienazione.

Il totale così ottenuto costituisce il prezzo base di vendita, al netto dell'IVA, se dovuta.

4) La volontà di procedere alla vendita dell'immobile e la relativa perizia estimativa saranno approvati con deliberazione di Consiglio Comunale (art. 42, 2° comma letto I, del D.Lgs. 267/00).

5) Il prezzo base iniziale di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto, aumentato degli importi di cui precedente comma 3.

## ART. 3 – BENI VINCOLATI

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 del vincolo.

## ART. 4 – DIRITTI DI PRELAZIONE

1) Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di diritto al prezzo di stima.

2) Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione ad uso pubblico.

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, le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione 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) L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con prova della

presentazione della cauzione provvisoria. La cauzione qualora non sia versata in tesoreria, può essere costituita da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale.

#### ART. 5 – PERMUTA DI BENI IMMOBILI

Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicare nella delibera consiliare, è altresì consentito permutare a trattativa privata con soggetti pubblici e privati i rispettivi beni immobiliari di proprietà sulla base della perizia di stima cui al precedente art. 2.

#### ART. 6 - RESPONSABILE

- 1) Responsabili del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il funzionario addetto al servizio patrimonio.
- 2) Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni ed è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

#### ART. 7 - PROCEDURE DI VENDITA

- l) Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
- a) asta pubblica;
  - b) trattativa privata previo esperimento di gara informale,
  - c) trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale;
- in funzione dell'importanza del bene, con le procedure di cui agli articoli seguenti.

#### ART.8 ASTA PUBBLICA

- 1) E' adottato di norma il sistema dell'asta pubblica ad esclusione dei casi previsti dagli articoli successivi.
- 2) Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione della procedura di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
- 3) I canali di pubblicità utilizzabili tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene sono, in via esemplificativa, la pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, l'affissione di manifesti nel territorio comunale, la distribuzione di avvisi nei principali luoghi pubblici del territorio comunale, i giornali a diffusione locale e/o nazionale, l'utilizzazione di siti Internet, la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione, nella Gazzetta ufficiale della Repubblica, nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea.
- 4) La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune; nel termine fissato dall'avviso d'asta:
- 5) Per partecipare alla gara dovrà essere presentata l'offerta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere, corredata della prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. Ai partecipanti alla gara potrà essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti, che saranno specificati nell'avviso d'asta, in funzione della particolarità del bene da alienare.

- 6) Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nell'avviso d'asta.
- 7) La gara avverrà secondo quanto stabilito nel presente Regolamento e nella determinazione della procedura di vendita. L'aggiudicazione spetterà ad un'apposita Commissione composta dal Responsabile dell'Area competente, in qualità di Presidente, da due dipendenti in qualità di membri oltre che da un dipendente in qualità di segretario. I dipendenti membri e il dipendente segretario saranno individuati dal Responsabile dell'area competente dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte.
- 8) L'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi avrà presentato l'offerta più alta in rialzo sul prezzo a base di vendita; in caso di offerte uguali si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- 9) Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che verranno inseriti in apposita determinazione di approvazione delle risultanze di gara dal Responsabile dell'Area.
- 10) La cauzione è svincolata per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione.
- 11) La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione prestata.
- 12) Il contratto è stipulato nel termine di 90 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Responsabile del Settore.
- 13) Nel caso in cui la gara per asta pubblica vada deserta per mancanza di offerta il Responsabile del Settore potrà disporre di procedere all'esperimento di una nuova gara approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base di gara non superiore al 10% dell'importo originario, ovvero potrà disporre di procedere alla trattativa privata di cui al successivo art. 9.

#### ART. 9 – TRATTATIVA PRIVATA PREVIO ESPERIMENTO DI GARA INFORMALE

- 1) Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata previo esperimento di una gara informale quando esperite una o più gare per asta pubblica, queste siano andate deserte. In tal caso il prezzo a base di gara informale viene determinato dalla Giunta Comunale, ed è pari al prezzo base di vendita di cui all'art. 2 ribassato entro il limite del 10%.
- 2) Alla gara informale viene data pubblicità semplificata mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione della procedura di vendita, scelti tra quelli elencati nel precedente art. 7 comma 3.
- 3) La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'invito.
- 4) Per partecipare alla gara dovrà essere presentata, l'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre ed in lettere, e la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.  
Ai partecipanti alla gara potrà essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti, che saranno specificati nella determinazione della procedura di vendita in funzione della particolarità del bene da alienare.
- 5) Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nell'invito.

6) La gara avverrà secondo quanto stabilito nel presente Regolamento e nella determinazione della procedura di vendita. L'aggiudicazione spetterà ad un'apposita Commissione secondo quanto previsto dal comma 7 del precedente art. 8.

7) L'aggiudicazione verrà disposta a favore di chi ha presentato l'offerta più alta in rialzo, dal prezzo a base di gara informale. In caso di offerte uguali si procederà ad aggiudicazione previa estrazione a sorte. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

8) Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che verranno inseriti in apposita determinazione di approvazione delle risultanze di gara dal Responsabile dell' Area.

9) La cauzione è svincolata, per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione.

10) La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione prestata.

11) Il contratto è stipulato nel termine di 90 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo racc. a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Responsabile dell' Area Tecnica.

#### ART. 10 – TRATTATIVA PRIVATA SENZA ESPERIMENTO DI GARA INFOMALE

1) Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale nei seguenti casi:

- quando il bene risulta già occupato e l'occupante manifesti l'intenzione dell'acquisto a condizione:

a) che abbia la residenza nel Comune di Casamarciano;

b) che non sia titolare di altro diritto reale nella provincia di Napoli;

c) che assuma formale impegno a non alienare il bene per almeno cinque anni;

d) che nel caso dovesse procedere alla vendita del bene anzidetto il comune ha il diritto di prelazione e la vendita seguirà agli stessi prezzi e patti del precedente acquisto con spese a carico del venditore.

- quando uno dei confinanti ha la necessità di adeguare il proprio alloggio al numero dei componenti il proprio nucleo familiare stabile.

Infine, quando il bene da alienare sia circoscritto e/o intercluso, e/o nelle immediate vicinanze da altri immobili privati, l' Amministrazione Comunale interpella direttamente tutti gli interessati e l'alienazione sarà effettuata a favore di chi avrà prodotto la migliore offerta in rialzo sul prezzo di vendita. .

2) Il contratto pubblico di compravendita deve essere stipulato nel termine che verrà indicato all'acquirente nella comunicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Il termine predetto potrà essere motivatamente prorogato dal Responsabile dell'Area.

3) Le operazioni di compravendita sono oggetto di apposita determinazione che verrà approvata dal Responsabile dell' Area.

## ART. 11 – SPESE VARIE

Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto di compravendita.

## ART. 12 – ESITO DELLE GARE ESPERITE

- 1) Gli esiti delle gare sono pubblicati per estratto con le medesime forme adottate per la pubblicazione dei relativi avvisi di gara.
- 2) L'avviso di gara esperita deve contenere il numero delle offerte pervenute l'aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione.

## ART. 13 - ENTRATA IN VIGORE

- 1) Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno successivo alla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni.