

COMUNE DI SINOPOLI
(Provincia di Reggio Calabria)

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E L'ACQUISTO
DI IMMOBILI**

Approvato con delibera Consiglio Comunale n. 12 del 30.3.2009
In vigore dal 23.4.2009

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Articolo 1 : Finalità del regolamento
- Articolo 2 : Destinazione delle entrate

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

- Articolo 3 : Principi
- Articolo 4 : Programma di vendita
- Articolo 5 : Individuazione degli immobili da alienare
- Articolo 6 : Prezzo di vendita
- Articolo 7 : Elementi per l'identificazione

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

- Articolo 8 : Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente
- Articolo 9 : Determinazione a contrarre
- Articolo 10 : Avviso d'asta
- Articolo 11 : Esclusione dalla partecipazione alle gare
- Articolo 12 : Pubblicità dei bandi di gara
- Articolo 13 : Espletamento dell'asta – Aggiudicazione
- Articolo 14 : Ripetizione della procedura di vendita
- Articolo 15 : Trattativa privata mediante gara ufficiosa
- Articolo 16 : Trattativa privata diretta
- Articolo 17 : Stipulazione dell'atto di compravendita

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

- Articolo 18 : Cause di prelazione
- Articolo 19 : Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione
- Articolo 20 : Alienazione di fondi interclusi

CAPO V – ACQUISTO DI IMMOBILI

- Articolo 21 : Acquisto di beni immobili
- Articolo 22 : Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente

CAPO VI – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Articolo 23 : Abrogazione di norme

Articolo 24 : Entrata in vigore

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E L'ACQUISTO DI IMMOBILI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 : Finalità del regolamento

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12, comma secondo, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e ss. mm., riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.
2. Si considerano tali:
 - a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere degli uffici competenti del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali;
 - b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
 - c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
 - d) i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 codice civile;
 - e) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.
3. Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'alienazione di tali beni è regolamentata dalla legge 24.12.1993, n. 560 e ss. mm. ii..

Art. 2 : Destinazione delle entrate

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.
2. A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 3 : Principi

1. L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento ed i tempi per la loro realizzazione.
2. L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dall'ente nella relazione previsionale e programmatica e nel bilancio e annuale e pluriennale.

Art. 4 : Programma di vendita

1. Per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari di cui all'art.1, aventi destinazione d'uso sia abitativo sia non abitativo, il Consiglio Comunale approva un programma di vendita con l'indicazione delle motivazioni che lo determinano, in relazione alle finalità istituzionali che intende perseguire.
2. Il programma di vendita può essere integrato o modificato:
 - a) in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari;
 - b) in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle sue finalità istituzionali;
 - c) al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 5 : Individuazione degli immobili da alienare

1. Nel programma di vendita di cui al precedente articolo, il Consiglio Comunale individua i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare, indica il loro prezzo di vendita ed i tempi entro cui procedere alle alienazioni.
2. Nei beni compresi nel programma di vendita, figurano, tra gli altri:
 - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
 - c) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Sinopoli per i quali non permanga l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione.

Art. 6 : Prezzo di vendita

1. Nel programma di vendita approvato dal Consiglio viene stabilito, per ogni immobile, il prezzo da porre a base della alienazione. Tale prezzo viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata, di norma, dal Servizio Patrimonio del Comune, ovvero, sulla base di motivata richiesta di detto Servizio, dall'Agenzia del Territorio.
2. I beni sono stimati in base a prezzi di mercato che possano esprimere il valore attuale degli immobili; in assenza di stima, la valutazione avviene in base ai valori monetari indicati nell'inventario.
3. In sede di approvazione del bilancio consuntivo, il Consiglio Comunale effettua l'aggiornamento dell'inventario per inserire i beni che sono nel frattempo pervenuti in proprietà dell'ente, per il trasferimento tra le varie categorie di inventario e per la cancellazione dei beni trasferiti.

Art. 7 : Elementi per l'identificazione

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
 - a) partita catastale;
 - b) foglio;
 - c) particella e sub particella;
 - d) categoria catastale;
 - e) classe;
 - f) consistenza;
 - g) superficie;
 - h) destinazione urbanistica;
 - i) confini;
 - j) estremi atto d'acquisto ed estremi della registrazione;
 - k) trascrizione (numero della registrazione) e data;
4. I dati sub j) e k) non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 8 : Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente

1. Alla alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune si provvede, in via generale, mediante asta pubblica secondo la procedura di cui agli articoli seguenti.
2. I beni immobili di proprietà del Comune possono essere alienati mediante altri sistemi di scelta del contraente solo nei casi previsti dal presente regolamento ovvero dalla normativa vigente.

Art. 9 : Determinazione a contrarre

1. Con apposito provvedimento, il responsabile del procedimento:
 - a) individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel programma di cui all'articolo 4;
 - b) approva il bando di gara con gli elementi di cui al successivo art. 10;
 - c) definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto .
2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e

termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Art. 10 : Avviso d'asta

1. L'avviso d'asta deve indicare:
 - a) l'immobile da alienare con i relativi dati catastali;
 - b) il prezzo a base d'asta;
 - c) le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
 - d) le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
 - e) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
 - f) la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
 - g) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;
 - h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.
2. Il bando di gara dovrà prevedere, altresì, che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'amministrazione.
3. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;
 - le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

Art. 11 : Esclusione dalla partecipazione alle gare

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
 - a) si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - b) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.

Art. 12 : Pubblicità dei bandi di gara

1. I bandi di gara per l'alienazione degli immobili comunali devono essere pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni, e, per il medesimo periodo, devono essere visionabili anche sul sito Internet dell'Amministrazione; devono altresì essere pubblicati, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale.
2. Ove ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse nazionale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali

Art. 13 : Espletamento dell'asta – Aggiudicazione.

1. L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni.
2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui al successivo quarto comma, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.
3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.
4. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso. La determinazione dirigenziale sopra citata deve essere emanata, di norma, entro trenta giorni da quello nel quale è stato esperito l'incanto.
5. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la

graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Art. 14 : Ripetizione della procedura di vendita

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo, dovrà ripetersi la procedura tramite incanto, stabilendo un ribasso di almeno 1/5 sul prezzo inizialmente fissato.
2. Ove anche il secondo incanto dia esito negativo, l'Amministrazione potrà procedere alla vendita del bene a trattativa privata mediante gara ufficiosa, previa idonea pubblicizzazione, tramite affissione all'Albo Pretorio del Comune e pubblicazione su almeno un quotidiano a diffusione locale.

Art. 15 : Trattativa privata mediante gara ufficiosa.

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - nell'ipotesi di cui al precedente art. 14, secondo comma;
 - quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi Euro 200.000,00 (duecentomila/00).
2. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.
3. La trattativa può essere gestita:
 - a) dal responsabile del procedimento;
 - b) in alternativa, da una commissione che costituisce un soggetto terzo rispetto al responsabile del procedimento.
4. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:
 - la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
 - una seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate maggiormente vantaggiose.

5. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 16 : Trattativa privata diretta

1. La trattativa privata diretta – intendendosi per tale la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un unico interlocutore – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
 - a) allorché sia andata deserta la gara ufficiosa di cui al secondo comma dell'articolo 14;
 - b) qualunque sia il valore dell'immobile, qualora l'alienazione venga disposta a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni ovvero a favore di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
 - c) la cessione dell'immobile, qualunque sia il valore dello stesso, sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene, di proprietà di soggetti pubblici o privati, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Amministrazione stessa;
 - d) qualora il valore dell'immobile non superi Euro 100.000,00 (centomila/00) ed a condizione che la situazione oggettiva dello stesso giustifichi la trattativa privata;
 - e) ricorrano particolari circostanze, di cui si deve dare congrua motivazione nella determinazione a contrarre propedeutica alla procedura di vendita.
2. Nelle ipotesi previste al precedente comma, il prezzo risultante dalla trattativa deve comunque essere oggetto di giudizio di congruità da parte del Servizio Patrimonio del Comune di Sinopoli.

Art. 17 : Stipulazione dell'atto di compravendita.

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della gara ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero di presa d'atto dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.
2. Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.
3. Il citato termine di sessanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora

erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la proposta è subordinata:

- ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
 - alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria di cui al precedente art. 10.
4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, si applica la procedura stabilita al comma 5 del precedente art. 13.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 18 : Cause di prelazione

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge , nel programma di vendita di cui all'art. 4 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo.

Art. 19 : Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione.

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell' avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato 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 nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
 - l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

3. Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.
4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Art. 20 : Alienazione di fondi interclusi.

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, previo avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune, sul sito Internet dell'Amministrazione e, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale . A tale gara potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.
3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.

CAPO V – ACQUISTO DI IMMOBILI

Art. 21: Acquisto di beni immobili

1. Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità del Comune, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salva diverso e motivato provvedimento che dovrà essere assunto dalla Giunta.
2. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal competente Servizio Patrimonio del Comune, ovvero sulla base di motivata richiesta di detto Servizio, dall'Agenzia del Territorio.

Art. 22: Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente.

1. All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.
2. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al dirigente delegato alla partecipazione indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.
3. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso l'Amministrazione dovrà inserire nel contratto penali per le eventuali inadempienze del venditore. Nel contratto medesimo può essere previsto, a carico dell'Amministrazione, l'anticipo, prima dell'ultimazione e/o della consegna dell'opera, di quote proporzionali del corrispettivo pattuito in ragione dello stato di avanzamento lavori e/o della progressiva consegna del bene. In tale evenienza, il contratto dovrà altresì stabilire, a carico del venditore, l'obbligo di prestare garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate dall'Amministrazione, a garanzia della restituzione di quest'ultime, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento, mancata consegna o vizi dell'opera, fatta salva la prova di eventuali maggiori danni.

CAPO VI – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 23 : Abrogazione di norme

1. Dall'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate le norme dei regolamenti comunali che risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.

Art. 24 : Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore al quindicesimo giorno di pubblicazione della deliberazione di approvazione del regolamento stesso da parte del Consiglio Comunale.