



COMUNE DI CURSI

Cap. 73020 PROVINCIA DI LECCE

REGOLAMENTO ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Art. 1 **Finalità ed oggetto**

Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Corsi.

Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

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 dell'ente.

Art. 2 **Beni alienabili**

Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- 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).

L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni di cui al successivo art.3, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133 o nella deliberazione di cui all'art. 4, ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita. Restano salvi, inoltre, le verifiche e i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali dettati dal D. L.vo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

I beni immobili da alienare sono individuati dal Consiglio Comunale singolarmente o mediante l'approvazione del Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni.

Art. 3 **Programma di vendita**

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art.2 la Giunta Comunale approva il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni, predisposto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n.113, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Nel Piano sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali;
- il valore di massima, l'eventuale procedura di alienazione, ecc.;
- i termini di validità del programma stesso.

Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni costituisce allegato del Bilancio di Previsione. Può essere modificato o integrato in relazione a mutate esigenze dell'Amministrazione o al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 4



Cessazione della destinazione pubblica del bene

L'inclusione di un bene nel demanio comunale e/o nel patrimonio indisponibile è collegato al fatto che il bene venuto ad esistenza abbia determinati requisiti; quindi la sottrazione del bene dal demanio e dal patrimonio indisponibile e la inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del Consiglio Comunale. Il venir meno della destinazione pubblica ha luogo con modalità differenti a seconda che si tratti di terreni o di fabbricati.

I primi possono assumere una nuova destinazione con provvedimento specifico del Consiglio Comunale oppure in via generale tramite lo strumento urbanistico, approvato dal Consiglio Comunale, nella parte in cui lo stesso individua le localizzazioni, cioè le aree destinate a servizi di interesse pubblico. I secondi assumono e/o perdono la qualità di bene indisponibile con l'atto che ne muta la destinazione o ne trasferisce l'appartenenza.

Infine, per quello che riguarda le strade, queste perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 7.

Art. 5

Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico

Qualora ricorrano i presupposti l'Ente provvede d'ufficio alla sdemanializzazione e/o alla dichiarazione di cessazione dell'uso pubblico.

La Giunta Comunale analizza la possibilità di trasferire il bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se il bene abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto della identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dal piano regolatore vigente, avviando l'istruttoria della pratica che dovrà essere sottoposta all'attenzione del Consiglio Comunale.

Il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica potrà aver luogo d'ufficio o ad istanza di parte, anche per quanto riguarda il demanio stradale. In tal caso, la valutazione dovrà accertare i seguenti presupposti:

1. che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa, secondo la destinazione dello strumento urbanistico, in detta viabilità o che sia stata surrogata.
2. che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati;
3. che l'eventuale domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto, nella fattispecie dal frontista la strada.

L'Ente dovrà garantire, con idonee forme di pubblicità, l'eventuale prelazione all'acquisto da parte dei frontisti. Ove questi non manifestino interesse, sarà disposta la vendita a terzi.

Art. 6

Prezzo di vendita

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura del Servizio comunale competente, ovvero da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati o dell'Agenzia Provinciale del Territorio, in relazione alla rilevanza economica ed alla specificità del bene.

Il prezzo di stima, comprensivo delle spese tecniche sostenute o da sostenersi prevedibilmente in seguito (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di pubblicità per la diffusione di informazioni relative alla procedura di alienazione prescelta, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dal Comune, ecc...), costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta. Le vendite vengono effettuate, salva diversa determinazione, a corpo e non a misura.

Art. 7

Procedure di vendita



COMUNE DI CORSI

Cap. 73020 PROVINCIA DI LECCE

Nelle procedura di vendita, anche quelle esperite ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge n. 127/1997, sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) procedura aperta, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, di esprimere con offerte segrete, in busta chiusa;
- b) procedura negoziata, per i seguenti casi:
 - procedura aperta deserta, purché il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a vantaggio del Comune;
 - motivi d'urgenza debitamente esplicitati, quali la necessità di disporre tempestivamente di risorse da impiegare nel bilancio in corso, con riferimento alla programmazione già approvata dall'ente;
 - qualora trattandosi di fondi interclusi o, comunque immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non si inferiore a quello di mercato;
 - ulteriori ragioni di interesse pubblico, come disciplinate nei successivi articoli del presente regolamento.

La gara viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio competente. In particolare il provvedimento individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Art. 8 Procedura aperta

La procedura aperta (Asta Pubblica) si svolge di norma secondo il criterio di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 23-5-1924 n.827 e s.m.i., ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, sulla base del prezzo di vendita determinato.

Il bando può prevedere che, per partecipare alla gara ogni offerente depositi, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria rapportata al prezzo a base d'asta.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera di invito a presentare l'offerta. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione.

Per quanto non previsto dal presente regolamento, il procedimento per gli incanti è disciplinato dagli artt. da 63 a 88 del R.D. n.827/1924 e s.m.i. e dalle eventuali disposizioni di legge e di regolamento.

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.

Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria del bene da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i diritti e gli eventuali pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- f) la data e il luogo in cui si procederà alla gara;
- g) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni, e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- h) l'indicazione delle cause che comportano l'inammissibilità dei partecipanti o l'esclusione dalla gara;
- i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti;
- j) l'ammontare e la tipologia della eventuale cauzione, da stabilire nella misura massima del 20% dell'importo a base di gara, da versare nei modi e forme indicati dal bando stesso. La cauzione è



COMUNE DI CURSI

Cap. 73020 PROVINCIA DI LECCE

destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.

- k) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
 - l) i termini e le modalità di pagamento;
 - m) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
 - n) per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle Imprese; per le società, la composizione degli organi societari con l'indicazione del rappresentante legale pro-tempore;
 - o) nel caso di società, l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni non si è stati sottoposti a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata;
 - p) eventuale termine entro il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.
- Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara:
- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - b) i dipendenti del Comune di Corsi, che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
 - c) gli eventuali professionisti cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.
 - d) coloro che presentano domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando.

Art. 9

Procedura aperta – Procedimento

La commissione di gara si riunisce in seduta pubblica ed è composta:

- dal Responsabile del Settore Tecnico, con funzioni di Presidente;
- da due funzionari comunali, in qualità di Testi;
- da un segretario verbalizzante.

La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti. In caso di assenza o impedimento si può provvedere alla supplenza dei membri assenti.

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, ai sensi dell'art.76, comma 2, R.D. 1924/827 e s.m.i. (il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta).

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile competente.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

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.

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare; le procure devono essere speciali, conferite per atto pubblico e prodotte in originale. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 3 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito, ai sensi dell'art.81, R.D. 827/1924 e s.m.i.. In caso di mancanza di comunicazione del nome entro il termine indicato, o di mancata accettazione da parte della persona nominata o di mancanza dei requisiti per partecipare alla gara in capo a quest'ultima, l'aggiudicazione ha luogo a favore dell'offerente.

Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art.77, ultimo comma, del R.D. n. 827/1924 e s.m.i.

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.

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva, anche riducendo il prezzo, o attivare una procedura negoziata tra i soggetti potenzialmente interessati.



COMUNE DI CORSI

Cap. 73020 PROVINCIA DI LECCE

Fino all'avvio di nuova procedura, l'Ente ha facoltà di valutare eventuali richieste che dovessero pervenire, previo confronto tra i vari richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato nell'asta andata deserta.

Art. 10

Procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa

La procedura negoziata (Trattativa Privata) riguarda le alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) o che comunque costituiscano beni residuali o di difficile alienazione per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).

In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene previa gara ufficiosa e valutazione delle offerte acquisite a seguito di lettera-invito o anche di avviso pubblico rivolto alle ditte catastali conosciute e rintracciabili di cui si presuppone l'interesse all'acquisto. La Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto. In caso di parità di offerta, si procederà mediante estrazione a sorte. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte.

Delle operazioni viene redatto verbale.

L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Settore competente a favore del migliore offerente.

Art. 11

Procedura negoziata diretta

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la procedura negoziata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali e di utilità generale;
- d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un'unica ditta catastale;
- e) in caso in cui le precedenti procedure siano andate deserte.

Nelle suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato.

La permuta degli immobili può avvenire anche con conguaglio in denaro, ma in ogni caso la cessione dei beni deve essere preceduta da apposita stima.

Sono fatte salve le garanzie e la cauzione di cui ai precedenti articoli.

Art. 12

Prelazione o beni vincolati

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali, compresi quelli assoggettati alle disposizioni di cui al D. L.vo n. 42/2004, realizzati con contributi statali o regionali o finanziati con mutuo di scopo in corso di ammortamento, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.

Il competente Servizio, accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione. In caso positivo, si può comunque effettuare una procedura aperta o negoziata, portando a conoscenza di tale prelazione i possibili acquirenti.

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta avanzata



COMUNE DI CORSI

Cap. 73020 PROVINCIA DI LECCE

all'Amministrazione ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile di Servizio, della proposta contrattuale contenente ogni informazione utile per l'interessato. Il titolare del diritto non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Scaduto il termine, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e il Responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 13 Pubblicità

Sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale al fine di acquisire e valutare le proposte di acquisto.

Gli avvisi devono essere obbligatoriamente pubblicizzati e pubblicati integralmente per almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'incanto sull'albo pretorio on-line del Comune, salvo le abbreviazioni di cui all'art. 64, R.D. 827/1924.

L'avviso, inoltre, può essere pubblicizzato in considerazione della sua natura e valore anche:

- con pubbliche affissioni per estratto nel Comune;
- con avvisi sui giornali locali;
- per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale.

Gli avvisi d'asta sono pubblicati altresì negli eventuali altri comuni dove insistono gli stabili da vendere, e in ogni altro luogo che si ritenga necessario. La forma minima, obbligatoria, della pubblicazione degli avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale, consiste nella pubblicazione delle lettere invito / avvisi di vendita all'Albo Pretorio on-line del Comune.

Art. 14 Norme finali

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.

La cauzione dell'aggiudicatario viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e del rimborso spese entro i termini fissati.

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, prima della stipula del contratto.

La vendita viene perfezionata con contratto nelle forme e modalità previste dalla legge, e tutte le spese contrattuali (diritti, bolli, registrazione, trascrizione) conseguenti alla stipula sono a carico dell'acquirente.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili ed onerosi, dalla data di stipulazione dello stesso.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente in materia.

Il presente Regolamento abroga e sostituisce le norme regolamentari precedentemente deliberate in materia, e dispiega la propria efficacia nelle forme e termini previsti dalla legge.