



CITTA'
DI CASTROVILLARI

R
EGOLAMENTO
per l'ALIENAZIONE
del PATRIMONIO IMMOBILIARE
COMUNALE

Approvato con delibera di Consiglio comunale n.27 del 31/05/2004

INDICE

Articolo 1 - Oggetto del regolamento	.....	pag. 3
Articolo 2 - Programmazione delle alienazioni	.....	pag. 3-4
Articolo 3 - Avvio delle procedure	.....	pag. 4-5
Articolo 4 - Modalità di scelta del contraente	.....	pag. 4
Articolo 5 - Asta pubblica	.....	pag. 5-6
Articolo 6 - Gara informale	.....	pag. 6-7
Articolo 7 - Procedure particolari	.....	pag. 7
Articolo 8 - Entrata in vigore	.....	pag. 7

Articolo 1

Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n.127 e successive modifiche ed integrazioni, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n.783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n.454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.

2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

Articolo 2

Programmazione delle alienazioni

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione, ed in particolare della relazione previsionale e programmatica, il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.

2. La predetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lett. e) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.

3. Nel programma di cui al comma 1 è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da mettere in vendita e le relative modalità di alienazione.

4. Per ciascun bene inserito nel programma delle alienazioni, è individuata e definita la destinazione d'uso ed urbanistica.

5. In alternativa, l'alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio mediante atto consiliare a se stante, redatto ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lett.b) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.

6. La giunta, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, o dopo l'autorizzazione di cui al comma precedente, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo del completamento del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento ad un responsabile di servizio (“responsabile del programma delle alienazioni”) il quale ha il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento entro l'esercizio.

Articolo 3

Avvio delle procedure

1. Il responsabile del programma delle alienazioni, prima di avviare le procedure, si assicura del valore base di vendita degli immobili elencati nel medesimo programma. Per questo motivo incarica uno o più tecnici dell'Ufficio Tecnico affinché redigano distinte perizie estimative sulla base dei correnti valori di mercato.

2. In caso di carenza di organico di personale tecnico, debitamente accertata e dichiarata dal responsabile di struttura, le perizie di cui al comma 1 possono essere determinate dalla locale Agenzia delle Entrate.

3. La perizia estimativa deve 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, al quale devono essere aggiunte anche tutte le altre spese sostenute dall'ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità.

4. La procedura di alienazione viene avviata con atto del responsabile del programma delle alienazioni con il quale si individuano, per ciascuna tipologia di vendita indicate all'articolo 4, l'elenco degli immobili, il relativo valore, distinto per singoli lotti, le forme di pubblicità, i tempi di esecuzione delle procedure ed il nominativo del responsabile del procedimento; con il medesimo atto vengono altresì approvati i singoli bandi di gara.

5. Nei limiti del possibile, il responsabile del programma delle alienazioni dispone affinché venga esperita un'unica procedura, per ciascuna tipologia, che comprenda tutti gli immobili da alienare per quell'anno.
6. Il valore base di vendita degli immobili è dato dalla perizia di cui al comma 3 al netto dell'eventuale I.V.A.

Articolo 4 **Modalità di scelta del contraente**

1. La vendita dei beni immobili avviene mediante asta pubblica o gara informale, qualora consentito dalla legge, secondo quanto previsto dai successivi articoli.

Articolo 5 **Asta pubblica**

1. In via generale il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.
2. All'avvio del procedimento di alienazione, così come stabilito dall'articolo 3, comma 4, viene data la massima pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.
3. Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'albo pretorio comunale per un periodo di quindici giorni decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il bando d'asta.
4. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga la somma di Euro 25.822,84, gli avvisi devono inserirsi almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'incanto su almeno un giornale a diffusione locale.
5. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga Euro 180.759,91, gli avvisi devono inoltre inserirsi almeno quindici giorni prima del giorno fissato per l'incanto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.
6. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga Euro 516.456,90, gli avvisi devono essere anche pubblicati sul bollettino ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a tiratura nazionale. La pubblicazione deve avvenire almeno quindici giorni prima della gara.

7. Qualora ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche sulla Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea, su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, nonché darne annuncio in televisione o utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.
8. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito che, comunque, non potrà essere inferiore a quaranta giorni dalla data dell'avviso di gara.
9. Le offerte di cui al comma 8 devono essere presentate direttamente all'ufficio protocollo del Comune o spedite mediante raccomandata la cui data di spedizione varrà al fini dell'osservanza del termine di presentazione.
10. Le offerte pervenute vengono analizzate da una commissione appositamente costituita, che si attiene a quanto per ciò previsto dall'ordinamento giuridico-contabile.
11. Le cauzioni provvisorie, costituite da tutti i partecipanti all'asta, sono svincolate entro dieci giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita.
12. Il contratto è stipulato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.

Articolo 6 **Gara informale**

1. Il sistema della gara informale può essere utilizzato unicamente quando il valore dell'immobile da vendere viene stimato per un importo non superiore a Euro 10.329,14, e quanto l'interesse all'acquisto, per la sua ubicazione, è ristretto ad una cerchia limitata agli abitanti della zona ove esso si trova.

2. In caso di gara informale viene data informazione del procedimento a tutti i potenziali interessati all'acquisto mediante procedure all'uopo ritenute più indicate, specificatamente stabilite dal bando di gara.
3. Per le procedure di gara e di aggiudicazione si osservano le disposizioni contenute nell'articolo 5, commi da 8 a 12.

Articolo 7 **Procedure particolari**

1. Il bando di gara ed il relativo avviso devono espressamente indicare la circostanza che il bene oggetto della vendita sia soggetto da eventuali gravami in favore di terzi.
2. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
3. In caso di alienazione di terreni o quote di terreni ceduti al Comune in luogo degli oneri di urbanizzazione, dovrà essere trascritto formale atto di costituzione di servitù di assoluta inedificabilità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza.

Articolo 8 **Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua ripubblicazione per quindici giorni all'albo pretorio del Comune, a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.