



COMUNE DI NORMA
PROVINCIA DI LATINA

REGOLAMENTO
SPECIALE PER LA VENDITA DI
BENI IMMOBILI

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 30/09/2010

INDICE

Art. 1 (Finalità ed oggetto)

Art. 2 (Beni alienabili)

Art. 3 (Programma di vendita)

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

Art. 5 (Prezzo di vendita)

Art. 6 (Procedure di vendita)

Art. 7 (Asta Pubblica)

Art. 8 (Asta Pubblica - offerte)

Art. 9 (Aste deserte)

Art. 10 (Garanzie e Cauzione)

Art. 11 (Trattativa Privata Diretta)

Art. 12 (Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa)

Art. 13 (Permuta)

Art. 14 (Pubblicità)

Art. 15 (Norma finale)

Art. 1

Finalità ed oggetto

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Norma in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. 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.
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 dell'ente.

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, invenzione 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 e dei diritti reali immobiliari 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 ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - 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 economicofinanziaria 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 dell'Amministrazione 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

Prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'U.O. Patrimonio o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

3. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Art. 6

Procedure di vendita

1. 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 e valutare le offerte.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

a) asta pubblica (artt. 7, 8, 9);

b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (art. 11 e 12);

c) trattativa privata (art. 11);

d) permuta (art. 11 e 13).

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'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 5.

2. L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Responsabile del Servizio che

individua i beni da alienare, approva il bando d'asta 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.
- 2.** L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente Responsabile.
- 3.** Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione 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 ed inutilmente decorsi i trenta giorni di cui al comma 3, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.
- 2.** Dal secondo incanto andato deserto ed inutilmente decorsi i trenta giorni di cui al comma 3, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere alla vendita a trattativa privata come previsto dall'art.11 lett. f), 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.** Sin dalla prima asta deserta sono ammesse offerte di acquisto, nel termine perentorio dei successivi trenta giorni, da effettuarsi con le modalità stabilite per l'asta e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto. In tali

ipotesi l'aggiudicazione avviene con le forme di cui al precedente art. 8.

Art. 10

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

3. 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. 11

Trattativa Privata Diretta

1. 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 trattativa privata 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;
- d) alienazioni di beni immobili compresi in un comparto urbanistico in cui la proprietà del Comune non superi la quota del 10% e non sia suscettibile di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
- e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- f) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 9, comma 2;
- g) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 25.000,00) 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.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);
- h) alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5. L'alienazione deve essere autorizzata con deliberazione della Giunta Comunale, anche se già prevista nel Piano.

3. Nel caso previsto dalla lettera f) il prezzo di mercato di cui al precedente comma è quello posto a base dell'ultimo incanto deserto.
4. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al successivo articolo 12.
5. La deliberazione della Giunta comunale di cui al comma 2 verifica la sussistenza dei requisiti previsti dal comma 1 ed autorizza la vendita, indicandone prezzo e condizioni, a favore dell'interessato o del soggetto che sarà individuato a seguito di gara ufficiosa. Di detto provvedimento è data immediata notizia mediante pubblicazione per estratto da effettuarsi nelle forme di cui all'art. 14.
6. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita il Dirigente Responsabile dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.
7. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 10.

Art. 12

Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa.

1. Nelle ipotesi di cui al precedente art. 11 ed in presenza di più soggetti aventi contemporaneamente titolo all'acquisto si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara ufficiosa con le modalità di cui al presente articolo.
2. Il Dirigente Responsabile avvisa gli interessati alla gara ufficiosa, trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre.
3. Nel giorno stabilito dall'invito una Commissione costituita dal Dirigente dell'U.O. Patrimonio con funzione di Presidente, da un altro Dirigente del Comune e da un dipendente dell'area amministrativa con funzione di Segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.
4. L'alienazione è disposta con Determinazione del Dirigente Responsabile a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.
5. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 10 e 11.

Art. 13

Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta, sempre che sia compresa nella deliberazione consiliare di programmazione, conforme alle previsioni dell'art. 3 del presente regolamento, deve essere approvata con delibera di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.
3. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 10 e 11.

Art. 14

Pubblicità

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, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 250.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Norma, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra € 250.000,00 e € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Norma, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Norma, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.

3. Delle Deliberazioni di Giunta comunale che autorizzano la trattativa privata nelle ipotesi di cui agli artt 11, 12 e 13 deve essere dato immediato avviso, a cura del Dirigente Responsabile, mediante pubblicazione per estratto all'Albo Pretorio, sul sito WEB e all'Albo della Circostrizione di ubicazione del bene. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'estratto all'Albo Pretorio i terzi interessati hanno facoltà di presentare osservazioni.

4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.

Art. 15

Norma finale

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore e al Regolamento dei contratti del Comune di Norma.