



**CITTÀ DI SURBO**

Provincia di Lecce

~~~~~o~~~~~

*Settore Servizi Amministrativi*

**REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE**

- approvato con Deliberazione C.C. n. 50 del 23.11.2009 -

# Titolo I

## Disposizioni generali

### Articolo 1 - Contenuto del Regolamento

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà regolamentare riconosciuta dall'articolo 7 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, e in attuazione di quanto previsto dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, il Comune di Surbo intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme di contabilità generale degli Enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile.

2. A tal fine il presente regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Surbo e intende altresì individuare le modalità che rendano più snelle e che accelerino le procedure per l'alienazione stessa.

3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 della Legge n. 127/1997, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

4. Le disposizioni del presente Regolamento non si applicano alle alienazioni di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica per i quali rimane ferma la disciplina di cui alla legge 24 dicembre 1993 n. 560 e successive modificazioni ed integrazioni.

### Articolo 2 - Beni da alienare

1. È autorizzata la alienazione dei beni immobili facenti parte del patrimonio comunale disponibile non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune. La proposta dei beni suscettibili di alienazione avviene con provvedimento deliberativo della Giunta Comunale e sarà approvata con un piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare comunale con apposito atto consiliare, tale atto dovrà intendersi come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. b) del D.Lgs. n. 267/2000.

2. Per l'alienazione dei beni appartenenti al Demanio artistico storico ed architettonico rimane ferma l'esigenza di ottenere l'autorizzazione di cui al D.P.R. 7 settembre 2000 n. 283.

## **Titolo II**

### **Procedure di Alienazione**

#### Capo I

#### Procedure ad evidenza pubblica

##### Articolo 3 – Il Responsabile del procedimento

1. Il Responsabile del procedimento per l'alienazione è individuato dall'Amministrazione comunale con la deliberazione di Giunta comunale di cui all'articolo 2 comma 1, nell'ambito delle professionalità tecniche in dotazione all'Ente.
2. Il responsabile del procedimento in base a criteri di efficienza, trasparenza ed imparzialità, adotta tutti gli atti relativi alle procedure di alienazione, ivi compresa la stipulazione del contratto;

##### Articolo 4 - Prezzo di stima

1. Il prezzo di stima dei beni da alienare, a corpo o a misura, è determinato dal Responsabile del procedimento o da suo delegato. Al Responsabile del procedimento si possono affiancare uno o più professionisti esterni di fiducia dell'Amministrazione, nominati con la deliberazione di Giunta comunale che autorizza l'avvio del procedimento di alienazione.
- 2 La proposta di alienazione completa di tutti gli elementi di valutazione tecnico - amministrativa dovrà essere approvata dal Consiglio comunale.

##### Articolo 5 - Procedura per l'alienazione

1. Si procede alla alienazione degli immobili che siano liberi da persone e cose mediante asta pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e con le modalità previste dal successivo art. 76.
2. Al primo incanto non si accettano offerte pari al prezzo a base d'asta; le offerte devono essere maggiorate di una quota pari al 5%, o suoi multipli, del prezzo base d'asta.
3. Al secondo incanto non si accettano offerte pari al prezzo a base d'asta; le offerte devono essere maggiorate di una quota pari al 3%, o suoi multipli del prezzo a base d'asta.

4. Nel caso in cui si siano verificate diserzioni al 1° e al 2° incanto, si procede alla alienazione a trattativa privata entro i limiti del prezzo di stima determinato ai sensi dell'articolo 4.

#### Articolo 6 - Avviso d'asta

1. L'avviso d'asta è pubblicato 20 giorni prima di quello fissato per la gara.

2 L'avviso deve indicare:

- a. L'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, il giorno, l'ora e le modalità di svolgimento della gara;
- b. Il bene oggetto d'asta;
- c. Il prezzo posto a base di gara;
- d. La misura della cauzione;
- e. I termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;
- f. Gli uffici comunali presso i quali far pervenire l'offerta;
- g. Il responsabile del procedimento.

#### Articolo 7 - Partecipazione alla gara

1. L'asta viene effettuata con il metodo indicato nell'articolo 5 del presente Regolamento.

2. La offerta segreta, in plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura, redatta in carta legale, dovrà pervenire nei termini specificati nell'avviso di gara.

3. La cauzione dovrà essere versata presso la Tesoreria Comunale o prodotta mediante assegno circolare N.T. intestato al Comune di Surbo.

#### Articolo 8 - Esperimento della gara

1. L'asta si terrà nel luogo, nel giorno ed ora specificati nell'avviso d'asta e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi ed assistere alla apertura dei plichi contenenti le offerte segrete nonché alle operazioni di redazione del relativo verbale.

2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. Le offerte per essere valide debbono essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta indicato nel bando.

3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato la maggiore offerta, procedendo nel modo indicato dall'articolo 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.
4. L'aggiudicazione sarà sospensivamente condizionata al versamento del 30% del corrispettivo offerto entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario provvisorio, trascorso il termine di cui sopra, si può procedere all'incameramento della cauzione ed all'aggiudicazione del bene al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore.
5. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto.

## Capo II

### Cause di esclusione dalle gare ad evidenza pubblica

#### Articolo 9 - Immobili di interesse economico marginale

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per gli immobili che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso e la superficie sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe. Il valore di mercato di cui sopra riguarda beni di proprietà comunale che non superano 55.000,00 €.
2. Nei casi di cui al primo comma, l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, nei modi stabiliti dal capo seguente, ovvero, qualora il fondo sia libero, si procederà egualmente alla trattativa privata, individuando il contraente mediante avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune cui 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 ai sensi dell'articolo 4.
4. Nella Deliberazione di Giunta Comunale che autorizza l'avvio del procedimento di alienazione dovrà essere adeguatamente indicata la motivazione per cui non è ritenuto conveniente ed economicamente vantaggioso procedere alle procedure ad evidenza pubblica.

5. Il prezzo di alienazione nel caso in oggetto sarà pari alla somma che sarebbe fissata se dovesse esperirsi un'asta pubblica, maggiorato del 5%.

#### Articolo 10 - Alienazione a favore di erogatori di servizi pubblici

1. È autorizzata l'alienazione a trattativa privata delle aree comunali nel caso in cui tali superfici siano richieste da soggetti erogatori di pubblici servizi.

2. Ai soggetti di cui al precedente comma sarà offerto il bene a prezzo fissato secondo le modalità stabilite al precedente articolo 4. Il prezzo sarà pari alla somma che sarebbe fissata se dovesse esperirsi un'asta pubblica, maggiorato del 5%.

3. Per le alienazioni relative a questo articolo si applicano le procedure di cui agli articoli 3, 4 e del Titolo II del presente Regolamento.

### Capo III

#### Prelazioni

#### Articolo 11 - Alienazione a trattativa privata agli occupanti

1. E' autorizzata la alienazione a trattativa privata degli immobili ove ciò sia applicabile agli occupanti con specifico diritto di prelazione ai sensi della normativa vigente. Il diritto di prelazione è esteso a favore di coloro i quali occupano un bene del patrimonio comunale, di cui all'art. 2, comma 1, che sia posto in vendita.

2. Ai soggetti di cui al precedente comma sarà offerto il bene al prezzo fissato secondo le modalità stabilite al precedente articolo 4. Il prezzo sarà pari alla somma che sarebbe fissata se dovesse esperirsi un'asta pubblica, maggiorato del 5%.

#### Articolo 12 - Offerta agli occupanti

1. L'offerta agli occupanti dovrà essere formalizzata tramite notifica e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni di vendita e l'invito specifico a esercitare o meno il diritto di prelazione.

2. L'accettazione dell'offerta da parte degli occupanti deve avvenire con atto notificato dal Comune di Surbo a mezzo di raccomandata A.R. entro il termine di 60 giorni, e dietro presentazione di una cauzione pari al 10% del prezzo. Nel medesimo atto deve essere fatto esplicito riferimento all'accettazione di tutte le condizioni di vendita.

### Articolo 13 - Requisiti

1. I soggetti beneficiari dovranno essere in possesso di un valido titolo di occupazione ed essere in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori. Tali requisiti dovranno essere posseduti fino al momento del rogito dell'atto d'acquisto.

## **Titolo III**

### **Della stipula del contratto**

#### Articolo 14 - Stipulazione del contratto

1. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro tre mesi dall'accettazione dell'offerta, indipendentemente dalla forma di scelta del contraente. Al momento del rogito dovrà essere versato l'intero prezzo di acquisto.

#### Articolo 15 - Proroga del Contratto

1. Il termine di tre mesi fissato per la stipulazione del contratto di compravendita potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi, se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.

#### Articolo 16 - Revoca

1. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti dal presente regolamento per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'offerta di acquisto, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e l'Amministrazione Comunale tratterà, a titolo di penale, la somma versata dall'aggiudicatario inadempiente presso la Tesoreria Comunale quale cauzione e/o acconto.

## **Titolo IV**

### **Disposizioni finali**

#### Articolo 17 - Ripetizioni di asta

1. Qualora la vendita dei beni abbia avuto esito negativo, sia ad esperimento di asta pubblica che di trattativa privata, la procedura d'asta potrà essere ripetuta con il sistema delle offerte segrete al ribasso, fissando il limite minimo oltre il quale le offerte non sono ammissibili.

Tale limite sarà fissato dal responsabile del procedimento e dagli eventuali professionisti nominati, come previsto dal precedente articolo 4.

#### Articolo 18 - Rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applica la normativa vigente in materia di alienazione per gli Enti pubblici.

#### Articolo 19 -Forme di pubblicità

1. È interesse del Comune di Surbo ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita. A tal fine la diffusione dell'avviso di vendita avverrà a mezzo di:

- Affissione all'Albo Pretorio del Comune di Surbo;
- Affissioni pubbliche, ove le caratteristiche del bene da alienare lo rendano necessario;
- Inserimento in rete (sito del Comune);
- Pubblicazione su un quotidiano che ha ampia diffusione sul territorio.

2. Il responsabile del procedimento deve tenere a disposizione degli interessati gli atti relativi alla procedura di vendita, con particolare riferimento alle planimetrie e a quant'altro utile per l'identificazione dell'immobile.

3. Conclusa la procedura di alienazione, il responsabile del procedimento è tenuto a dare pubblicità dell'esito della vendita, a mezzo di apposito avviso da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune e da inserire nel sito istituzionale dell'Ente.