



COMUNE DI CAMPAGNA
(Provincia di Salerno)

REGOLAMENTO

**PER L'ALIENAZIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Allegato alla delibera di
Consiglio Comunale N°33 del 29/05/2007

- Art. 1 - Finalità e oggetto del Regolamento.*
- Art. 2 - Beni alienabili.*
- Art. 3 - Programma di vendita degli immobili.*
- Art. 4 - Prezzo di Vendita.*
- Art. 5 - Procedure di vendita.*
- Art. 6 - Forme di pubblicità.*
- Art. 7 - Spese di vendita.*
- Art. 8 - Commissione di gara.*
- Art. 9 - Asta Pubblica.*
- Art.10 - Bando di gara: contenuti.*
- Art.11 - Offerte e aggiudicazione.*
- Art.12 - Garanzie e cauzioni.*
- Art.13 - Cause di esclusione dalla gara.*
- Art.14 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.*
- Art.15 - Trattativa privata diretta.*
- Art.16 - Permuta.*
- Art.17 - Abrogazione di norme.*
- Art.18 - Entrata in vigore.*

Art.1 - Finalità e oggetto del Regolamento.

1. Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplina le alienazioni dei beni patrimoniali disponibili appartenenti al Comune di Campagna, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico.
2. Con le disposizioni che seguono, il Comune di Campagna intende assicurare adeguati criteri di trasparenza e opportune forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare proposte concorrenti di acquisto, nel rispetto del principio dell'imparzialità.
3. Il presente Regolamento costituisce lex specialis per le procedure in esso contemplate e prevale sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri Regolamenti Comunali.

Art. 2 - Beni alienabili.

1. Possono essere alienati:
 - a) i beni immobili appartenenti al Patrimonio disponibile del Comune;
 - b) i beni immobili appartenenti al Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la loro destinazione ad un pubblico servizio;
 - c) i beni immobili appartenenti al Demanio del Comune, per i quali sia intervenuto o intervenga motivato provvedimento di sdemanializzazione;
2. La sdemanializzazione ovvero la cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere **b)** e **c)** del comma precedente e la loro inclusione nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva

eventuale alienazione, deve avvenire con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Art.3 - Programma di vendita degli immobili.

1. Per la alienazione degli immobili di cui all'articolo 2, il Consiglio comunale approva il Programma annuale delle vendite, che dovrà comprendere quei beni che, per la loro dimensione, ubicazione e, comunque, per le caratteristiche territoriali, non sono utilizzabili oppure incidono negativamente sul bilancio dell'Ente, dando luogo ad oneri anche economici, a fronte dei quali non vi è alcuna utilità per i cittadini e per l'Ente, oppure immobili acquisiti dal Comune nell'ambito di procedure espropriative, le cui ditte espropriate hanno fatto richiesta di cessione, perché residuali.
2. Nel Programma sono indicati:
 - a) i beni immobili che si prevede di alienare;
 - b) la 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 **Programma annuale delle vendite**, che si intende come atto fondamentale programmatico del Consiglio comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, costituisce allegato al Bilancio di previsione.
4. Il Programma in questione 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 o necessità.

5. Il Consiglio Comunale, fermo restando quanto previsto nel comma 3 del presente articolo, può, comunque, stabilire, in qualsiasi momento e con proprio motivato provvedimento, di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile di proprietà del Comune, ancorché non ricompreso nel **Programma annuale delle vendite degli immobili**.
6. I competenti Responsabili delle Aree cureranno tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione del **Programma annuale delle vendite**, e adotteranno tutti gli atti connessi e conseguenti alla procedura contrattuale per dare attuazione a quanto deliberato dal Consiglio Comunale.

Art.4 - Prezzo di Vendita.

1. I beni immobili da alienare vengono preventivamente valutati dal responsabile dell'Area interessata ovvero da apposita Commissione tecnica ovvero, infine, da professionisti esterni all'uopo incaricati.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore dell'immobile;
3. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'acquirente in relazione alla vendita dell'immobile interessato, le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente (quali, a titolo meramente esemplificativo, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, se affidata ad un tecnico esterno, spese di pubblicità).
4. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata diretta, non oltre la stipulazione del contratto.

5. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata ai sensi della normativa vigente. A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata

Art.5 - Procedure di vendita.

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta.

Art.6 - Forme di pubblicità.

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12 della legge n.127/1997;

2. Le aste sono pubblicate:

- a) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi e su manifesti da affiggere sul territorio comunale, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore agli euro 25.000 (venticinquemila);
- b) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi e per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sul bollettino ufficiale della regione per alienazioni di valore compreso tra euro 25.000 (venticinquemila) ed euro 300.000 (trecentomila);
- c) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi, per estratto su un quotidiano a diffusione nazionale e sul *Bollettino Ufficiale Regionale* per le alienazioni di

beni il cui valore sia superiore ad euro 300.000 (trecentomila).

3. Per la stessa durata della pubblicazione all'Albo Pretorio i bandi di gara di cui al comma che immediatamente precede devono essere visionabili anche sul sito internet dell'Amministrazione.

Art.7 - Spese di vendita.

1. Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto notarile ovvero dell'atto pubblico amministrativo di compravendita.
2. Il bando di gara dovrà, espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - a) le spese d'asta (bolli, diritti, etc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, etc.) sostenute dal Comune;
 - b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto.

Art.8 - Commissione di gara.

1. La Commissione di gara, se ritenuta necessaria dal Responsabile dell'Area interessata, è composta da lui, con funzioni di Presidente, e da due Istruttori Tecnici Direttivi, da lui stesso nominati. Il Responsabile dell'Area provvederà, altresì, alla nomina del Segretario della Commissione nella persona di un dipendente di categoria C) o D).
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Art.9 - Asta Pubblica.

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante asta pubblica col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo riportato nel bando.
2. In un medesimo bando potrà disporsi l'alienazione di più beni immobili. In tale evenienza il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazioni di documenti, allorché presentino offerte per più di un lotto.

Art.10 - Bando di gara: contenuti.

1. Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:
 - a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - b) il prezzo estimativo a base di gara ed il termine per il pagamento;
 - c) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
 - d) il luogo e l'Ufficio presso cui si effettuano le gare;
 - e) l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
 - f) l'ammontare della cauzione;
 - g) il metodo di gara;
 - h) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno eguale al prezzo a base di gara;
 - i) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico-finanziaria degli offerenti;
 - J) per le persone giuridiche l'iscrizione presso il registro delle Imprese;

- k) in caso di società, la composizione degli organi e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
- l) le modalità di presentazione delle offerte;
- m) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- n) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - o) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione;
- p) nel caso di società, l'indicazione espressa, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- q) il periodo, decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta.

Art.11 - Offerte e aggiudicazione.

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile dell'Area interessata.
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'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi è possibile anche in presenza di una sola offerta

valida. Le offerte si considerano valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata svolta previa gara ufficiosa.

5. Nella eventualità che siano state presentate due o più offerte uguali, si procederà a richiedere a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dal bando di gara.
7. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.
8. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
9. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
10. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Art.12 - Garanzie e cauzioni.

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché 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 pubblico di vendita.
3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando di gara, viene determinata in misura almeno pari al 10 (dieci) per cento del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto. La stessa sarà incamerata dal Comune, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, in sede di bando di gara.
4. La cauzione è invece svincolata per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Art.13 - Cause di esclusione dalla gara.

1. Costituiscono cause di esclusione dalla procedura di gara:
 - a) le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti;
 - b) le offerte espresse in modo condizionato;
 - c) le offerte non contenute in busta chiusa sigillata con ceralacca e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto di gara;
 - d) la mancata costituzione della cauzione e il deposito, ovvero la mancata presentazione del comprovante documento;

e) le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;

f) il ritardo nella presentazione dell'offerta a qualsiasi causa dovuta.

Art.14 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:

a) nelle ipotesi di aste pubbliche andate deserte;

b) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile ovvero a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, e similari), allorché si tratti di beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, e similari);

2. La procedura di gara è svincolata da particolari formalità, spettando al Responsabile dell'Area interessata individuare le forme più opportune, atte a garantire l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte.

3. Nei casi di cui alla lettera a) del comma 1 (aste andate deserte), **è demandata al responsabile dell'Area la rideterminazione del prezzo a base di gara informale, ribassato,** rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 4.

Art. 15 - Trattativa privata diretta.

1. E' ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:

a) alienazioni di beni immobili a vantaggio di Enti pubblici o Enti morali o associazioni con finalità sociali ovvero di pubblico interesse;

b) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

c) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati;

d) allorché sia andata deserta la gara ufficiosa.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, contro un prezzo non inferiore a quello determinato.

Art. 16 - Permuta.

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati di beni immobili comunali.

2. La permuta deve essere approvata con apposita deliberazione consiliare, nella quale 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, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima, secondo i criteri stabiliti all'articolo 4.

Art.17 - Abrogazione di norme.

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastata disposizione regolamentare dell'Ente.
2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio dinamico a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice civile e dai principi normativi concernenti la materia, in ultimo desumibili anche dal decreto legislativo n. 163/2006 di approvazione del Codice degli appalti pubblici.

Art.18 - Entrata in Vigore.

1. Il presente Regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del Regolamento stesso da parte del Consiglio comunale.