



COMUNE DI BRUSCIANO
PROVINCIA DI NAPOLI

**REGOLAMENTO EQO WP CNG'RG T'N)CNKGP C\ KQP G
F GKDGP KKO O QDKNK**

""Approvato con delibera di Consiglio Comunale n°.65 del 06.0: .2032

ART. 1 - Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454.

ART. 2 - Programmazione alienazioni

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione, o apposita deliberazione, il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2 -lett. l). del Testo Unico degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 (TUEL).

ART. 3 - Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano state inserite nel programma di cui all'articolo precedente, sono di competenza del Consiglio comunale.
2. In presenza dell'atto consiliare di indirizzo e programmazione, la competenza spetta alla Giunta comunale.
3. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile del Settore individuato con l'atto di cui al comma 2.

ART. 4 - Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con apposita perizia estimativa resa dal Responsabile Settore Tecnico e redatta con riferimento al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

Il Responsabile del Settore Tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.

2. Il valore stimato, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa, qualora affidata a tecnici esterni, e delle eventuali spese per adempimenti catastali (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, etc. etc.) costituirà il prezzo da assumere quale base nelle aste e nelle trattative di alienazione;

3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato.
- b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
- c) se il bene oggetto di vendita è gravato da diritto di prelazione.

ART. 5 - Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è, di volta in volta, il responsabile del settore direttamente competente al bene da alienare, individuato ai sensi dell'art. 3, comma 3.

2. Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, fatta salva la predisposizione della proposta del programma delle alienazioni, predisposto dal Responsabile del Settore Tecnico competente, di concerto con il Responsabile del Settore Economico Finanziario.

3. In particolare, il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, dalla determinazione a contrattare prevista dall'art. 192 del TUEL, che approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni, fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

ART. 6 - Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.

2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, donazione sempre che sussistano vincoli specifici e altre cause.

3. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

4. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 7 - Procedure di vendita

1. Ai sensi della normativa vigente in materia, sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata; in relazione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 8 - Asta Pubblica

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, pari o superiore a € 20.000,00, sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovra comunale.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti con pubblicazione all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e appositi manifesti.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 20 giorni né superiore ai 40 giorni dalla data dell'avviso stesso.
4. Le modalità di espletamento della gara, da effettuarsi con il criterio previsto dall'art. 73 del R.D. 23.5.1924, n. 827 e s.m.i. lett.c per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, saranno stabilite con determina del Responsabile del settore competente.
5. L'offerta non può essere inferiore al prezzo a base d'asta maggiorato di € 1.000,00.
6. Le operazioni della gara sono oggetto di specifici verbali, che sono approvati dal Responsabile del settore competente.
7. La cauzione, nella misura del 10% dell'importo a base d'asta, è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
8. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.
9. Il contratto è stipulato nel termine di 90 giorni, decorrenti dalla comunicazione a mezzo raccomandata a.r. dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 9 - Trattativa privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando:
 - a) esperita un'unica gara per asta pubblica, questa sia andata deserta. In tal caso il prezzo a base di gara può essere motivatamente ribassato entro il limite del 5%.
 - b) l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore (inferiore a € 20.000,00), circoscritta ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso (ad esempio: relitti stradali).
2. Le trattative di cui ai commi precedenti sono condotte in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla Pubblicità mediante: affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni venti, affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune, affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini, nonché sul sito Internet del Comune.
3. In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate, comunque, forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale e nella pubblicazione sul sito internet del Comune.
4. Le offerte, da presentarsi con le modalità previste nella determina del responsabile settore competente, devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 20 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo Pretorio.

5. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

ART. 10 - Urgenza

1. In casi d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento con quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 11 - Svolgimento delle gare

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nel bando e/o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 12 - Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
2. In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte; il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere e, qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e il prezzo in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

ART. 13 - Commissione

1. La commissione di gara, nominata con atto del responsabile del settore direttamente competente al bene da alienare, in base alla destinazione dell'immobile, è composta dal responsabile stesso, con funzioni di presidente, e da due membri scelti nell'ambito dei dipendenti comunali.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 14 - Verbale

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario verbalizzante, sotto la direzione del presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato all'espletamento della gara; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero dei partecipanti, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il trasferimento di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 15 - Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa assumersi le spese contrattuali ed erariali ed ogni altro onere connesso alla compravendita.
2. Qualora la controparte lo richieda il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 -letto c) del TUEL.
3. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al comune gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/62, prima della stipulazione e del contratto.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

ART. 16 - Garanzia

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 17- Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara non oltre la stipulazione del contratto.

2. In mancanza, il Comune tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 18 - Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.

2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Art 19 - Diritti di prelazione

1. E' riconosciuto al locatario dell'immobile diritto di prelazione.

2. Nel caso di alienazione di un bene immobile cui, a norma della vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene è offerto al titolare di tale diritto, a seguito dell'espletamento di asta pubblica, al prezzo di aggiudicazione.

3. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta avanzata all'Amministrazione Comunale e alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 20 giorni dal ricevimento della comunicazione, da effettuarsi con raccomandata con ricevuta di ritorno da parte del Responsabile del settore competente.

4. Il titolare del diritto di prelazione, locatario etc, non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta e potrà esercitare il suo diritto entro le ore 12 del ventesimo giorno successivo al ricevimento della raccomandata, mediante produzione di dichiarazione di accettazione con sottoscrizione autenticata nelle forme di legge, provvedendo contestualmente al versamento, al Comune di Brusciano, di una caparra che avrà valore confirmatorio, pari al 50% del valore a base d'asta, allegando ricevuta dell'avvenuto versamento a mezzo bonifico bancario.

5. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il responsabile del settore competente procede agli adempimenti conseguenti.