



COMUNE DI PARABITA
Provincia di LECCE

**REGOLAMENTO COMUNALE PER
L'ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE
DEI BENI IMMOBILI**

Approvato con deliberazione C.C. n°35 del 22/10/2009

Modificato con deliberazione C.C. n°53 del 28/06/2023
e con deliberazione C.C. n. 5 del 20/02/2024

INDICE

- ART. 1 - Oggetto del regolamento
- ART. 2 - Beni immobili di interesse storico e artistico
- ART. 3 - Perizia e stima dei beni
- ART. 4 - Condizioni generali di vendita
- ART. 5 - Modalità di vendita
- ART. 6 - Gli incanti
- ART. 7 - Pubblicità degli avvisi di vendita
- ART. 8 - Commissione di gara
- ART. 9 - Offerte per procura o per persona da nominare
- ART.10 - Depositi di garanzia e per spese contrattuali
- ART.11 - Modalità della gara
- ART.12 - Vendita a trattativa privata
- ART.13 - Trattativa privata diretta
- ART.14 - Il contratto
- ART.15 - Responsabile del procedimento
- ART.16 - Norma di rinvio
- ART.17 - Entrata in vigore

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. In attuazione dell'art.12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n.127, il presente regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Il presente regolamento recepisce anche quanto disposto dall'art. 58 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008, stabilisce che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

2. La valorizzazione degli immobili comunali può effettuarsi anche nella forma della concessione a terzi.

ART. 2 - Beni immobili di interesse storico e artistico

Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui al D.Lgs.29 ottobre 1999 n.490 recante "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art.1 della L. 8 ottobre 1997 n.352".

ART. 3 - Perizia e stima dei beni

1. I beni oggetto di alienazione/concessione devono essere preventivamente identificati dal Piano delle Alienazioni, adottato dalla Giunta Comunale e successivamente approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione, in modo che siano indicati:

a) l'ubicazione, le colture, il tipo, la qualità e quantità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;

b) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;

c) i miglioramenti apportati all'immobile;

d) il valore venale secondo i prezzi medi del mercato immobiliare nella zona di riferimento.

2. La perizia di stima deve espressamente indicare i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ed, inoltre, nel prezzo di stima si dovranno considerare le spese tecniche sostenute per l'esatta identificazione dei beni.

3. La Giunta individua il tecnico competente a procedere alla stima scegliendolo fra i tecnici di categoria non inferiore alla "C".

ART. 4 - Condizioni generali di vendita

1. La deliberazione con la quale si dispone l'alienazione del bene è di competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.42 comma 2 lett. l) del T.U.E.L.267/2000.

2. La deliberazione del Consiglio deve contenere:

a) la descrizione del bene oggetto della vendita;

b) l'indicazione dei dati catastali;

c) l'indicazione degli oneri inerenti il bene;

d) il prezzo di stima dell'immobile.

3. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

a) la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto con il quale l'immobile è posseduto dal Comune;

b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;

c) l'acquirente si intende obbligato fin dal verbale di aggiudicazione provvisoria, in caso di procedimento di gara, ovvero fin dalla data in cui perviene ufficialmente all'Amministrazione l'offerta, in caso di vendita a trattativa privata ai sensi dei successivi artt.12 e 13. L'Amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di compravendita solo dopo che sia stata adottata la determinazione di aggiudicazione definitiva;

d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto agli immobili;

e) in caso di vendita di immobile locato a terzi, sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;

f) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato in unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabiliti dall'Amministrazione e, comunque, prima della stipula del contratto di compravendita;

g) alla verifica delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché all'indicazione del luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

ART. 5 – Modalità di vendita/concessione

1. La vendita dei beni si effettua mediante pubblico incanto con il metodo della scheda segreta, con offerte o in solo aumento oppure, in casi particolari valutati dalla Giunta Comunale, in ribasso rispetto al prezzo di stima iniziale. Il ribasso non potrà comunque essere superiore a quello massimo ammissibile stabilito al 35% del prezzo di stima.

2. Le offerte, sia in aumento che in ribasso, devono essere espresse in percentuale sul prezzo di stima.

3. Trattandosi di offerte in aumento, Ove dal pubblico incanto non emerga alcuna offerta valida, l'Ufficio preposto prima di procedere a trattativa privata determinerà un ribasso del 15% massimo del prezzo di stima, se anche in tale ipotesi non si verificherà la vendita, l'ufficio potrà proporre alla Giunta Comunale la vendita a trattativa privata, al prezzo di stima diminuito della percentuale massima di ribasso stabilita al 35%.

4. Nella fattispecie in cui la valorizzazione dei beni immobili debba avvenire mediante concessione a terzi, in caso di gara andata deserta o senza aggiudicatario, l'Amministrazione può valutare di eseguire un nuovo incanto fissando un ribasso fino al 30% a base d'asta.

5. Nella fattispecie di cui al comma 4, in caso di gara andata deserta anche dopo l'applicazione di un ribasso fino al 30% a base d'asta, ove permanga l'interesse dell'ente a concedere a terzi la gestione dell'immobile, si procederà con un avviso pubblico esplorativo che ha per oggetto una manifestazione di interesse a formulare un'offerta idonea a coniugare la congruità economica con l'interesse dell'ente a valorizzare il sito, nel rispetto dei principi di trasparenza e concorrenza;

ART. 6 - Gli incanti

1. L'apertura degli incanti è resa nota mediante pubblici avvisi nei quali sono indicati:

- a) i beni da vendere;
- b) il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti e i termini di pagamento;
- c) i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
- d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede agli incanti;
- e) l'ufficio presso il quale sono visibili i documenti;
- f) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere e quello presuntivo delle spese di contratto, nonché le modalità di versamento del deposito;
- g) il sistema di gara, e che il bene sarà aggiudicato all'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale che, comunque, in caso di offerta in ribasso, non potrà superare il massimo ribasso ammissibile del 35%
- h) il termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- i) le principali condizioni di vendita;
- j) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando venga presentata una sola offerta, purché valida.

ART. 7 - Pubblicità degli avvisi di vendita

1. Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità;

- a) all'Albo Pretorio del Comune e dei Comuni limitrofi;
 - b) sul sito internet del Comune;
 - c) mediante pubblica affissione sul territorio comunale.
2. Per alienazioni il cui prezzo di stima superi i 850.000 Euro, l'avviso di vendita deve inoltre essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione almeno quindici giorni prima dell'effettuazione dell'incanto.
3. Il bando integrale di gara deve essere affisso all'Albo Pretorio del Comune per almeno quindici giorni.
4. È comunque facoltà del responsabile del servizio competente procedere ad ulteriori forme di pubblicità degli incanti.

ART. 8 - Commissione di gara

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso di gara e viene effettuato da apposita commissione costituita con determina dirigenziale del responsabile del settore.

2. Per gli incanti di cui al presente regolamento il Presidente della commissione di gara, può essere individuato dalla Giunta comunale in un qualsiasi responsabile di servizio.

ART. 9 - Offerte per procura o per persona da nominare

1. Sono ammesse le offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

3. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto di aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante dichiarazione di accettazione resa

nelle forme di cui D.P.R.445/2000. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti effetti legali, come il vero ed unico aggiudicatario.

4. In ogni caso l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo l'accettazione della dichiarazione.

5. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione di nomina.

ART.10 - Depositi di garanzia e per spese contrattuali

1. Nessuno può partecipar all'asta se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria comunale o con altra modalità indicata nell'avviso di gara, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo sul quale l'incanto viene aperto.

2. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare il deposito di cui al precedente comma. Di ogni mancanza o carenza di detti depositi sono responsabili in solido chi presiede l'incanto e chi l'assiste come segretario.

3. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

ART.11 - Modalità della gara

1. Le schede contenenti l'offerta devono essere racchiuse in busta sigillata e firmata dall'offerente sui lembi di chiusura.

2. Nell'offerta deve chiaramente essere specificato se la percentuale offerta è in aumento o in ribasso, secondo la tipologia di vendita stabilita. Ove non sia specificato l'offerta si intende sempre in aumento.

3. La busta contenente l'offerta deve essere racchiusa, unitamente al documento comprovante l'avvenuto deposito e alla richiesta di partecipazione all'incanto con specificazione delle generalità dell'offerente, della sua residenza o sede legale, del codice fiscale e del bene che si intende acquistare, in altro plico, a sua volta sigillato e firmato sui lembi di chiusura.

4. All'esterno del plico deve essere scritto in stampatello e in modo ben visibile "OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE" secondo le indicazioni meglio specificate nel bando di gara.

5. La forma di invio del plico contenente l'offerta ed i documenti è a discrezione e a totale rischio dell'offerente e deve pervenire al protocollo generale del Comune non più tardi del giorno precedente a quello fissato per la gara, entro l'ora stabilita nell'avviso, a pena di esclusione.

6. L'amministrazione comunale non risponde per le offerte che non siano pervenute o che siano pervenute oltre i termini fissati nell'avviso di gara.

7. Ricevute tutte le offerte il Presidente della commissione, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i pieghi in presenza dei concorrenti che intendono presenziare e controlla preliminarmente che la richiesta di partecipazione contenga tutti gli elementi identificativi dell'offerente richiesti nell'avviso di gara, nonché i documenti comprovanti l'avvenuto deposito cauzionale.

8. I concorrenti la cui identificazione non sia rilevabile dalla richiesta o che non abbiano effettuato il deposito ovvero l'abbiano effettuato in modo difforme quanto previsto nell'avviso di gara, sono immediatamente esclusi dalla gara stessa.

9. Quindi il Presidente, per i concorrenti ammessi, provvede ad aprire le buste delle offerte, leggendo ad alta voce le percentuali, in aumento o in ribasso, offerte dai singoli concorrenti.

10. Ove vi siano offerte in aumento, l'aggiudicazione è effettuata in favore di colui che ha presentato la percentuale di aumento più alta e la procedura di gara viene dichiarata chiusa.

11. Ove vi siano solo offerte in ribasso, il Presidente apre la scheda segreta dell'Amministrazione contenente la percentuale massima di ribasso ammissibile.

L'aggiudicazione è effettuata a favore di colui che ha presentato la minore percentuale di ribasso, nei limiti comunque del massimo ribasso ammissibile.

12. Quando risulti che due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano fatto la stessa offerta e questa sia valida per l'aggiudicazione, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, sempre a mezzo di schede segrete.

13. A tal fine il Presidente calcola il prezzo base, costituito dal prezzo di stima maggiorato o diminuito della percentuale di rialzo o di ribasso offerta dai concorrenti ed invita i concorrenti a formulare, su tale prezzo, un'offerta in aumento espressa in percentuale.

L'offerta, firmata dall'offerente, sarà contenuta in scheda racchiusa in sigillata e consegnata direttamente al Presidente che, raccolte tutte le offerte, procede alla loro apertura e alla conseguente aggiudicazione a colui che ha offerto la maggiore percentuale in aumento. Nel caso in cui vi sia ancora offerte uguali si procederà a sorteggio.

14. Ove anche uno solo di coloro che fecero offerte uguali non sia presente, o i presenti non intendano migliorare l'offerta, si procede a sorteggio.

15. Ove tutte le offerte contengano ribassi superiori a quello massimo ammissibile, la gara è dichiarata deserta.

ART.12 Vendita a trattativa privata

1. Nel caso che risulti infruttuoso l'esperimento di gara, l'Amministrazione comunale, fatta salva la possibilità di ripetere la gara con un prezzo a base d'asta diminuito, può procedere alla vendita a trattativa privata. La decisione deve essere formalizzata con deliberazione della Giunta comunale.

2. Al fine di procedere alla vendita a trattativa privata, l'Amministrazione comunale pubblica, con le modalità di cui ai precedenti artt.5, 5 e 7, per quanto compatibili, l'elenco dei beni da vendere con il prezzo di vendita richiesto e l'ammontare del deposito cauzionale. L'offerta di vendita, salvo revoca della stessa da disporsi con deliberazione della Giunta comunale, rimane aperta per quindici giorni.

3. Chiunque sia interessato all'acquisto dovrà far pervenire all'Amministrazione comunale la sua adesione all'offerta di vendita, specificando l'immobile che intende acquistare al prezzo indicato nell'offerta di vendita.

4. La dichiarazione di adesione deve essere accompagnata dalla documentazione comprovante l'avvenuto deposito cauzionale.

5. Entro dieci giorni dalla data in cui perviene l'offerta valida, il responsabile del servizio competente dispone con propria determinazione la vendita dell'immobile all'offerente.

6. Ove, nei cinque giorni successivi all'arrivo della prima offerta, pervengano ulteriori offerte di acquisto, il responsabile del servizio invita gli offerenti a far pervenire, entro e non oltre tre giorni dalla data dell'invito, un'offerta in aumento espressa in percentuale sul prezzo di vendita.

7. L'offerta, sottoscritta all'offerente, deve essere contenuta in busta sigillata e firmata sui lembi di chiusura. All'esterno della busta deve essere scritto in stampatello e in modo ben visibile "OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE" secondo le indicazioni meglio specificate nella lettera d'invito.

8. L'esame delle offerte si svolge nel giorno, ora e luogo specificati nella lettera d'invito alla presenza dei concorrenti che intendano presenziare ed è curato direttamente dal responsabile del servizio, assistito da due testimoni. Il responsabile del servizio aggiudica a favore di colui che ha offerto la maggior percentuale di rialzo sul prezzo di vendita.

9. Di tale aggiudicazione il responsabile del servizio redige processo verbale, da approvarsi con successiva determinazione.

10. Ove, nonostante l'invito, non pervengano nei termini prescritti offerte in aumento, il bene viene aggiudicato al primo offerente. Ove le offerte originarie fossero contemporanee, si procede a sorteggio previo avviso agli offerenti interessati, che possono presenziare; si considerano contemporanee le offerte pervenute al protocollo generale del Comune nello stesso giorno.

ART.13 - Trattativa privata diretta

1. I beni immobili possono essere venduti a trattativa privata diretta, ad un prezzo non inferiore a quello di stima, esclusivamente nei seguenti casi:

- a) qualora si tratti di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi potrebbe essere pluralità di offerte;
- b) per quegli immobili che, per destinazione urbanistica, siano funzionali allo svolgimento di attività di particolare interesse sociale e/o culturale e che comportano che la pubblicità sia limitata a quei soggetti pubblici o privati che svolgono la loro attività nell'ambito sociale o culturale;
- c) in caso di immobili gravati da contratti di affitto in corso di validità, quando la vendita sia effettuata a favore dell'affittuario;
- d) in caso di immobili che costituiscano pertinenza di immobili principali di proprietà privata, quando la vendita sia effettuata in favore del proprietario dell'immobile principale;
- e) qualora l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti pubblici o di diritto pubblico o di società o consorzi a partecipazione pubblica, totale o maggioritaria, sempreché l'alienazione tenda a perseguire anche finalità di interesse pubblico;
- f) quando l'Amministrazione riceva un'offerta che superi di almeno il 20% il prezzo di stima;
- g) quando, in relazione alla modesta entità del bene da alienare, sia in termini di valore che in termini di consistenza, si appalesi la non convenienza del procedimento di evidenza pubblica.

ART.14 – Il contratto

1. Nei trenta giorni successivi alla determinazione di aggiudicazione definitiva si procede alla stipula del contratto di compravendita.
2. Il contratto è stipulato, dal responsabile dei servizi tecnici comunali.
3. Tutte le spese contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario.

ART.15 – Responsabile del procedimento

Il responsabile del procedimento per l'attuazione delle procedure di cui al presente regolamento, ove non espressamente disposto in modo diverso dal regolamento stesso, è individuato nel responsabile dei servizi tecnici comunali.

ART.16 – Norma di rinvio

Per quanto non disposto dal presente regolamento si fa espresso riferimento alle disposizioni di legge vigente in materia.

ART.17 – Entrata in vigore

Il presente regolamento, ai sensi del disposto dell'art.134 T.U.E.L.267/2000 e dell'art.10 delle disposizioni preliminari al codice civile, entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione che avverrà contestualmente alla deliberazione che lo approva.