



COMUNE DI MOLA DI BARI

Provincia di Bari

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI

Ai sensi dell'art. 12 della legge " Bassanini " 15.05.1997, n. 127

*Testo approvato in III Commissione Consiliare Permanente il 17/09/2003 e successivamente integrato con gli emendamenti approvati in III Commissione Consiliare Permanente il 06/10/2003 ed il 10/10/2003*

**Approvato con deliberazione di C.C. n.9 del 12.02.2004 – Entrata in vigore: 1° Aprile 2004**

## **ART. 1**

### **Programmazione alienazioni**

I. Con la delibera d'approvazione del bilancio di previsione, o con delibera di variazione di bilancio nel corso dell'esercizio, il Comune di Mola di Bari individua i beni immobili alienabili nel corso della programmazione finanziaria triennale.

2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lett. 1) del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni, nonché secondo quanto previsto dallo Statuto Comunale all'Art. 107 comma 6.

3. I beni immobili alienabili sono elencati singolarmente e per ciascuno di essi sono indicati:

- ubicazione;
- estremi catastali e destinazione d'uso;
- valore catastale;
- numero d'inventario dell'archivio comunale.

## **ART. 2**

### **Valutazione e determinazione del prezzo di stima**

I. I beni da alienare individuati ai sensi dell' Art. 1 saranno successivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura del responsabile del procedimento amministrativo. Il prezzo di stima dei beni oggetto di alienazione sarà determinato nei seguenti modi:

- a) a mezzo perizia d'Ufficio, qualora ricorra la possibilità di utilizzare le strutture interne, eseguita da un dipendente dell'Ente in possesso della laurea in ingegneria o architettura, oppure del diploma di geometra o perito edile e con un'anzianità di servizio di non meno di 5 anni nella Pubblica Amministrazione;
- b) da una perizia giurata di un professionista esterno con maturata esperienza nel settore e comunque iscritto all'albo dei Periti e Consulenti Tecnici presso un Tribunale ricadente nella provincia in cui si trovino i beni da alienare.

2. Le stime devono essere effettuate coi criteri della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato del periodo d'alienazione. Il valore stimato rappresenta la base per la successiva gara.

## **ART. 3**

### **Responsabile del procedimento**

I. Il responsabile del procedimento amministrativo d'alienazione dei beni immobili comunali è il Dirigente o Responsabile del Servizio individuato dalla Giunta Municipale con l'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione o con apposita deliberazione di individuazione del responsabile del procedimento.

2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni che rientrano tra i compiti di carattere gestionale di cui all'Art. 107 del T.U.E.L. D. Lgs. 267/2000.

## **ART. 4**

### **Beni alienabili e destinazione delle entrate**

I. Tutti i beni appartenenti al Comune di Mola di Bari sono astrattamente suscettibili di vendita ad eccezione:

- a) dei beni demaniali individuati dall' Art. 822 C.C., che sono inalienabili, e tale caratteristica permane sino a quando, nei limiti di legge, non sia manifestata la volontà del Consiglio Comunale di sottrarre il bene alla sua destinazione di uso pubblico rinunciando definitivamente al ripristino di tale funzione. I predetti beni vengono così collocati nella categoria dei beni patrimoniali e diventano oggetto di acquisizione di diritti da parte dei privati a seguito della pubblicazione del provvedimento di sdemanializzazione ai sensi dell'Art. 829 del C.C.; i beni di interesse storico ed artistico sono alienabili previo parere del Ministero competente.
- b) I beni del patrimonio indisponibile definiti all'Art. 826 del C.C. che sono per loro natura inalienabili sino a quando non entrino a far parte del patrimonio disponibile attraverso un formale atto di dismissione di natura dichiarativa che accerti la cessazione della destinazione del bene ad un pubblico servizio.

2. I beni del patrimonio disponibile ricavabili in maniera residuale dall'Art. 826, 1° comma del C.C., sono alienabili secondo le modalità previste dal presente regolamento.
3. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.
4. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione ed altre cause assimilabili.
5. Le entrate derivanti dalle alienazioni immobiliari sono vincolate per il finanziamento delle spese di investimento ai sensi del T.U.E.L. D. Lgs. 267/2000 e dell' Art. 97 comma 3 dello Statuto Comunale.

## **ART. 5** **Forme di gara**

1. In osservanza a quanto disposto dal T.U.E.L. D. Lgs. 267/2000 saranno assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti saranno individuati mediante asta pubblica, ai sensi dell' Art. 107 comma 7 dello Statuto Comunale, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata.

## **ART. 6** **Indizione delle gare**

1. Le procedure di vendita saranno attivate dal responsabile del procedimento amministrativo successivamente all'approvazione della delibera di Consiglio Comunale di cui all'Art. 1.
2. La determina dirigenziale individua il bene come previsto dai precedenti articoli, ne stima il prezzo di vendita, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni, cura il rilascio delle certificazioni di destinazione urbanistica dei beni da alienare, verifica gli aggiornamenti catastali degli stessi, la rispondenza dello stato dei luoghi alle autorizzazioni e concessioni edilizie rilasciate, l'esistenza di certificazioni di abitabilità o agibilità e quant'altro necessario per le procedure di alienazione dello stesso bene immobile.
3. Per gli adempimenti di cui al comma precedente il responsabile del procedimento amministrativo potrà valersi di un tecnico individuato con le stesse modalità di cui all'Art. 2 comma 1.
4. Nel caso di trattativa privata, con successivo provvedimento, il responsabile stabilisce quali soggetti ammettere e approva la lettera d'invito a presentare offerte.

## **ART. 7** **Offerta di vendita di immobili già occupati**

1. Ai sensi del comma 2 bis art. 1 della legge 24 dicembre 1993 n° 560 ("Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica") così come introdotto dalla legge 127/97 art. 12 (Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo"), agli immobili urbani pubblici, che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica, si applicano le disposizioni di cui agli art. 38 e 40 della legge 27 luglio 78 n° 392 ("Disciplina della locazione degli immobili - diritto di prelazione").
2. Gli immobili pubblici aventi finalità di edilizia residenziale pubblica, unitamente alle relative particelle di pertinenza, sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, nella detenzione dell'immobile nella qualità di titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione o altri tipi di affidamento in corso, ovvero scaduti e non ancora rinnovati e sempre che non abbiano con l'Ente pendenze inerenti l'adempimento delle obbligazioni patrimoniali e fiscali derivanti dalla detenzione dell'immobile.
3. In caso di decesso dei soggetti detentori degli immobili di cui al comma 2, l'offerta di vendita sarà notificata al coniuge, ai parenti ed affini conviventi, qualora gli stessi risiedano nell'immobile interessato alla data del decesso.

4. L'atto di offerta deve essere notificato all'interessato.

5. Nella comunicazione notificata devono essere indicati il prezzo, le condizioni di vendita, le modalità di accettazione e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prefazione.

6. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione dell'offerta da parte dei soggetti legittimati di cui ai commi precedenti. L'accettazione dell'offerta dovrà essere comunicata al responsabile del procedimento amministrativo, tramite lettera raccomandata con A.R., entro 60 gg. dalla data di comunicazione dell'offerta. La mancata comunicazione dell'accettazione, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.

### **ART. 8**

#### ***Prezzo di offerta dei beni di cui all'art. 7***

1. I beni immobili di cui all' Art. 7 sono offerti ai detentori al prezzo del valore di stima, che è costituito, ai sensi dell'art.1 co. 10 della L. 560/93, dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alla rendita catastale. Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento.

2. Le alienazioni saranno effettuate alle condizioni di cui all'art. 20 del presente regolamento.

3. Gli immobili alienati al prezzo di stima di cui al co.1 non possono essere a loro volta alienati o locati per un periodo di cinque anni dalla data dell'atto di acquisto, ai sensi dell'art. 1 co. 20 della L. 560/93, pena la nullità dell'atto.

### **ART. 9**

#### ***Pubblicità delle gare***

1. Saranno garantite adeguate forme di pubblicità alle gare secondo quanto disposto dal T.U.E.L. D.L.gs. 267/2000

2. Le aste saranno pubblicate:

- a) all'Albo pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a E. 25 822,84;
- b) all'Albo Pretorio e per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale per alienazioni comprese tra E. 25 822,85 ed E. 258 228,45;
- c) all'Albo Pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale per alienazioni di beni il cui valore sia superiore a E. 258 228,45.

3. Il Responsabile del procedimento amministrativo potrà comunque prevedere forme di pubblicità ulteriori rispetto a quelle di cui al comma 2.

### **ART. 10**

#### ***Bando di gara***

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- elenco dei beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alle gare; nel caso delle trattative private, questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito;
- il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di gara,
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
- eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese; in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
- la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;

- le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, con ricevuta dell'ufficio protocollo del Comune;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio dei mittenti ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della legge 689/1981;
- nel caso di società la certificazione che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta; le date per le quali è prevista l'accessibilità e la visione diretta degli immobili in vendita.

### **ART. 11** **Asta pubblica**

1. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando all'Albo pretorio o al B.U.R. quando previsto.
2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del Comune entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

### **ART. 12** **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. 13** **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.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte per lo stesso bene anche in veste di amministratore e/o legale rappresentante e/o socio di Società o Enti.
3. Non sono ammissibili offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il comune.

### **ART. 14** **Commissione di gara**

1. La commissione di gara, nominata con delibera di Giunta Comunale, sarà composta dal responsabile del procedimento, con funzioni di presidente, da un esperto esterno con i requisiti di cui all'Art. 2 comma 1 lett. b), da un tecnico dell'Ufficio Tecnico Comunale e da un dipendente Comunale in veste di verbalizzante.
2. La commissione di gara sarà un collegio perfetto, che agirà sempre alla presenza di tutti i componenti.

**ART. 15**  
**Verbale di gara**

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare sarà redatto apposito verbale.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, 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 passaggio di proprietà dei beni si avrà, 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, sarà compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

**ART. 16**  
**Contratto di compravendita**

1. La vendita sarà perfezionata con apposito contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto sarà rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. In ogni caso la vendita sarà stipulata a corpo e non a misura.

**ART. 17**  
**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 sarà immessa nel possesso legale dei beni alienati, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

**ART. 18**  
**Prezzo**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il Comune tratterrà 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. 19**  
**Gare esperite**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dei bandi di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

**ART. 20**  
**Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla scadenza della prescritta pubblicazione di 15 giorni del provvedimento all'Albo Pretorio Comunale.