

COMUNE DI STRIANO

Provincia di Napoli

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

CAPO I - INDIVIDUAZIONE E STIMA BENI

Articolo 1 Finalità e principi

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà comunale.
2. Il regolamento è adottato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, 2° comma, della Legge n.127/97, nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'art. 5 della Legge 8 giugno 1990 n.142, 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 sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
3. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di STRIANO utilizzando sistemi che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione, con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione.
4. Qualora, anche nel corso di un procedimento di alienazione, emergano esigenze superiori di tutela di interessi pubblici o di privilegio della destinazione dell'uso a favore della collettività, dei beni in vendita, anche attraverso manifestazioni di interesse all'acquisto espresse da altri Enti o organismi pubblici, l'Amministrazione può, con atto motivato, revocare le procedure di vendita, e pubblicare apposito avviso.

Articolo 2 Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Il Consiglio comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58 del Decreto Legge n. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008.

[\(1\)](#)

A tal fine la Giunta comunale presenta al Consiglio comunale, per l'approvazione, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in cui vengono individuati *beni immobili e complessi immobiliari* non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali *dell'amministrazione comunale*, suscettibili di valorizzazione e di dismissione.

2. La delibera di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è adottata annualmente come allegato del bilancio di previsione; il piano deve essere coordinato con la programmazione economico - finanziaria pluriennale.

3. I beni da alienare, il cui valore è espresso in base ad una stima di massima, sono inseriti nel piano delle alienazioni immobiliari, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.

4. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, previa istruttoria dell'ufficio, l'inserimento negli elenchi del piano di alienazione e valorizzazione ha gli effetti del provvedimento che accetta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità.

5. La delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all'alienazione.

Note

- (1) Art.58 del D.L.n.112/08 come convertito dalla Legge n. 133/08, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali" parzialmente dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale, con sentenza n°340 del 16/12/2009, nella stesura del secondo comma (testo a seguire in grassetto e corsivo) ad esclusione della proposizione iniziale che così dispone:

1. 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. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; (la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente .)

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

Articolo 3 Validità e integrazioni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Il piano delle alienazioni ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, con elenchi aggiuntivi, con deliberazione del Consiglio comunale, in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
2. Sono fatte salve le alienazioni precedentemente deliberate dal Consiglio comunale.

Articolo 4 La perizia estimativa

1. Il prezzo dell'immobile posto alla base d'asta non può essere inferiore al valore di stima, come appresso determinato, ad eccezione delle ipotesi di cui all'art.12.
2. L'incarico per la redazione della perizia tecnica e di stima del prezzo base di vendita dei beni è così affidato:
 - A) all'Ufficio Tecnico, servizio Lavori Pubblici e Patrimonio dell'Ente Comunale;
 - B) all'Agenzia del territorio, territorialmente competente, anche in osservanza di eventuali convenzioni per la fornitura di servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica al tempo vigenti ed in subordine;
 - C) ad un professionista, iscritto nell'albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, che predisporrà una perizia giurata.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e, possibilmente, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento, anche al fine di individuare la scelta della migliore procedura di alienazione.
4. In generale, la perizia estimativa verrà eseguita con riferimento ai valori correnti di mercato, con particolare riferimento alle quotazioni fornite dall'Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura del bene da valutare.
5. Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi è da affidarsi preferibilmente ad un unico stimatore.

5 bis Nella stima del valore di più unità facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti tra loro, oggetto di valutazione unitaria, dovrà anche considerare l'incidenza delle prescrizioni e degli obblighi derivanti da eventuali convenzioni urbanistiche di cui all'art. 7 bis.

6. Le spese eventualmente sostenute dal singolo stimatore per l'acquisizione di particolare documentazione tecnica necessaria alla formulazione delle stime, ove non fornita dall'Amministrazione, sono da rimborsarsi in notula in aggiunta alle voci previste dalla legge per la determinazione del relativo compenso. La relativa documentazione giustificativa va allegata in originale alla perizia consegnata all'Amministrazione.

Articolo 5 Aggiornamento valori di stima

1. Le stime hanno validità di due anni, decorsi i quali, il loro valore verrà aggiornato annualmente, a cura del Servizio patrimonio, in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT - Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo, verificatosi nell'anno precedente, salva la possibilità di utilizzare criteri e parametri diversi per l'aggiornamento del valore in argomento, dovuti a norme e leggi nel frattempo intervenute.

CAPO II - PROCEDURE

Articolo 6 Sistemi di alienazione

1. L'alienazione dei beni immobili avviene nel rispetto del principio di trasparenza per la scelta del contraente e di adeguate forme di pubblicità nell'acquisizione e valutazione delle offerte.
2. La procedura di dismissione, vista la perizia di stima, può essere subordinata ad un preliminare avviso di manifestazione di interesse, che fornisca informazioni sull'andamento del mercato del bene al fine di individuare la procedura più adeguata per la sua alienazione.
3. Per i beni di interesse storico, architettonico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita, secondo il procedimento a cura della Direzione dei beni tutelati, Soprintendenza dei beni architettonici, patrimonio storico artistico (Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs. n° 42 del 22/01/2004).[\(2\)](#)
4. L'alienazione dei beni immobili ha luogo mediante ricorso ad: asta pubblica - trattativa privata – trattativa diretta.
5. Sono inoltre previste le ipotesi particolari di cui ai successivi artt.17, 18, 19.

Note

(2) Art.55 e Art.56 del D.Lgs. n°42 del 22/01/2004

Articolo 55 Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale

I beni culturali immobili appartenenti al demanio culturale e non rientranti tra quelli elencati nell'articolo 54, commi 1 e 2, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero. 2. L'autorizzazione di cui al comma 1 può essere rilasciata a condizione che:

a) l'alienazione assicuri la tutela e la valorizzazione dei beni, e comunque non ne pregiudichi il pubblico godimento;

b) nel provvedimento di autorizzazione siano indicate destinazioni d'uso compatibili con il carattere storico ed artistico degli immobili e tali da non recare danno alla loro conservazione. L'autorizzazione ad alienare comporta la sdemanializzazione dei beni culturali cui essa si riferisce. Tali beni restano sottoposti a tutela ai sensi dell'articolo 12, comma 7.

Articolo 56 Altre alienazioni soggette ad autorizzazione

1. E' altresì soggetta ad autorizzazione da parte del Ministero:

a) l'alienazione dei beni culturali appartenenti allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali, e diversi da quelli indicati negli articoli 54, commi 1 e 2, e 55, comma 1.

b) l'alienazione dei beni culturali appartenenti a soggetti pubblici diversi da quelli indicati alla lettera a) o a persone giuridiche private senza fine di lucro, ad eccezione delle cose e dei beni indicati all'articolo 54, comma 2, lettere a) e c).

2. L'autorizzazione e' richiesta anche nel caso di vendita parziale, da parte dei soggetti di cui al comma 1, lettera b), di collezioni o serie di oggetti e di raccolte librarie.

3. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano anche alle costituzioni di ipoteca e di pegno ed ai negozi giuridici che possono comportare l'alienazione dei beni culturali ivi indicati.

4. Gli atti che comportano l'alienazione di beni culturali a favore dello Stato, ivi comprese le cessioni in pagamento di obbligazioni tributarie, non sono soggetti ad autorizzazione.

Articolo 6 bis – Cause di esclusione

1. Sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di alienazione e non possono stipulare i relativi contratti i soggetti:

a) che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

b) nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 ([ora art. 6 del decreto legislativo n. 159 del 2011 - n.d.r.](#)) o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 ([ora art. 67 del decreto legislativo n. 159 del 2011 - n.d.r.](#)); l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; i soci o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

c) nei cui confronti è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'[articolo 444 del codice di procedura penale](#), per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'[articolo 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18](#); l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o

consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione e il divieto in ogni caso non operano quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;

d) che hanno violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'[articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55](#); l'esclusione ha durata di un anno decorrente dall'accertamento definitivo della violazione e va comunque disposta se la violazione non è stata rimossa;

e) che hanno commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;

f) che, secondo motivata valutazione della stazione appaltante, hanno commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla stazione appaltante che bandisce la gara; o che hanno commesso un errore grave nell'esercizio della loro attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte della stazione appaltante;

g) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;

h) nei cui confronti, ai sensi del comma 1-ter, risulta l'iscrizione nel casellario informatico dell'Autorità per i contratti pubblici, per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione in merito a requisiti e condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara e per l'affidamento dei subappalti;

i) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

l) che non presentino la certificazione di cui all'[articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68](#), salvo il disposto del comma 2;

m) nei cui confronti è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'[articolo 9, comma 2, lettera c\), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231](#) o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'[articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248](#);

m-bis) nei cui confronti, ai sensi dell'[articolo 40, comma 9-quater](#), risulta l'iscrizione nel casellario informatico di cui all'[articolo 7, comma 10](#), per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione SOA;

m-ter) di cui alla precedente lettera b) che, pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli [articoli 317 e 629 del codice penale](#) aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'[articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689](#). La circostanza di cui al primo periodo deve

emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nell'anno antecedente alla pubblicazione del bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'Autorità di cui all'[articolo 6](#), la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio;

m-quater) che si trovino, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'[articolo 2359 del codice civile](#) o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

Articolo 7 Asta pubblica

1. Si procede ordinariamente all'alienazione degli immobili mediante asta pubblica secondo il criterio di cui all'art. 73, lettera C, del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

2. Il ricorso a detto sistema è obbligatorio quando il valore di stima del bene è pari, o superiore ad €40.000,00.

3. L'asta viene resa nota attraverso un apposito avviso pubblicato all'albo pretorio per un periodo di almeno trenta (30) giorni antecedenti la data fissata per l'asta.

4. L'avviso deve indicare:
 - A) la determinazione dirigenziale di indizione dell'asta;
 - B) le modalità di svolgimento dell'asta, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, e l'ufficio al quale far pervenire le stesse;
 - C) il bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base di gara, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni anche derivati dalla convenzione urbanistica di cui all'art. 7 bis comma 2 e succ.vi ;
 - D) le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. 445/2000 e s.m.i "Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme";
 - E) le modalità di aggiudicazione, e, nel caso, la sussistenza della condizione sospensiva legata all'esercizio del diritto di prelazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;
 - F) la cauzione da presentare (10% del valore stimato del bene);
 - G) l'indicazione del Responsabile del Procedimento.

Articolo 7-bis - Convenzioni urbanistiche»:

«1. Nel caso di alienazione unitaria di più unità facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti tra loro unitariamente considerati, l'Amministrazione comunale può condizionare l'aggiudicazione del contratto di vendita alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica che, al fine di valorizzare il complesso immobiliare ed aumentarne il valore di mercato nonché per garantire l'applicazione dei migliori principi di qualità urbanistica, preveda l'esecuzione, ad esclusivo carico dell'acquirente, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché il raggiungimento di standard urbanistici di qualità e quantità ulteriore rispetto a quelli minimi stabiliti dalla vigente disciplina urbanistica.

2. Per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la convenzione prevede che le stesse siano eseguite dall'acquirente a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione derivanti dal rilascio del permesso a costruire, purché le opere stesse siano realizzate secondo le modalità e garanzie stabilite dall'amministrazione comunale.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, aggiunto dall'art. 45, comma 1, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, è, in ogni caso, stabilita l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui allo stesso art. 16, comma 7, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione la disciplina di cui al [decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#), purché le predette opere siano di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), dello stesso [decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#).

4. Le opere necessarie per il raggiungimento di standard urbanistici di qualità e quantità ulteriore rispetto a quelli minimi stabiliti dalla vigente disciplina urbanistica, che non siano riconducibili alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate tassativamente dall'art. 16, commi 7 e 8, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non possono essere realizzate ad ulteriore scomputo degli oneri di urbanizzazione derivanti dal rilascio del permesso a costruire.

5. Il modello della convenzione urbanistica è approvato, su proposta della Giunta comunale, dal Consiglio comunale ed è allegata alla determina dirigenziale di cui all'art. 7, comma 4, lettera A), o all'art. 13, comma 2, lettera A), con la quale è indetta l'asta pubblica o, ricorrendone le condizioni, la trattativa privata nonché all'avviso di gara o alla lettera di invito.

6. Il bando di gara o la lettera di invito devono prevedere, a pena di esclusione, che l'interessato deve allegare all'offerta in caso di asta pubblica ovvero alla dichiarazione di voler partecipare alla trattativa privata il modello di convenzione di cui al comma 5, sottoscritto in ogni sua pagina, nonché una dichiarazione che impegni l'offerente o il partecipante a sottoscrivere la convenzione in via definitiva una volta conseguita l'aggiudicazione.

7. La convenzione di cui al presente articolo è sottoscritta contestualmente al conclusione del contratto di vendita ed entrambi sono stipulati per atto pubblico e trascritti alla competente conservatoria dei registri immobiliari.

8. La mancata sottoscrizione in via definitiva della convenzione impedisce la stipula del contratto di vendita e comporta la decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione provvisoria.

9. L'inadempimento degli obblighi assunti con la sottoscrizione della convenzione comportano la risoluzione del contratto vendita secondo le modalità di cui all'art. 1454 c.c.».

Articolo 8 Pubblicazione e diffusione

1. Dell'avviso di gara viene data diffusione e pubblicità mediante pubblicazione del testo integrale all'albo pretorio, sul sito internet del Comune di Striano nonché, per estratto, su almeno un quotidiano a tiratura nazionale ed uno regionale. Possono essere previste pubblicazioni su periodici o riviste specializzate in materia di appalti e/o compravendita immobiliare. Inoltre possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione locale sui beni in alienazione.
2. Dell'esito della gara, entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, e comunque anche in caso di asta deserta, viene data informazione e notizia mediante pubblicazione all'albo pretorio e sul sito internet del Comune di Striano

Articolo 9 Modalità di svolgimento dell'asta

1. Nel giorno, ora e sede indicati nell'avviso, in seduta pubblica, si riunisce il seggio di gara composto dal Responsabile del Settore Patrimonio, in qualità di Presidente, e da altri 2 componenti oltre uno con funzioni di segretario verbalizzante, per procedere all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ammettere gli offerenti all'asta.
2. Procede quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dalla base d'asta.
3. Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, se presenti gli offerenti interessati, si procederà con la richiesta verbale di una offerta migliorativa, da presentare immediatamente in busta chiusa, in caso contrario si procederà mediante sorteggio.
4. Il Segretario redige apposito verbale di gara.
5. L'aggiudicazione diviene definitiva una volta verificato il possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
6. Qualora l'immobile in vendita sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione l'aggiudicazione definitiva è condizionata, oltreché dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure di cui al successivo articolo 10.
7. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.
8. Dell'aggiudicazione definitiva è data formale comunicazione alla parte acquirente e da tale invio decorrono i tre mesi entro cui procedere alla stipula del relativo contratto.
9. La cauzione, versata nelle forme previste dall'avviso d'asta, determinata in misura pari al 10% del valore del bene, viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, senza il

riconoscimento di interessi, a garanzia della stipula dell'atto, secondo quanto previsto al successivo art. 22.

Articolo 10 Diritto di prelazione

1. Ai titolari del diritto di prelazione, riconosciuto ai sensi di legge [\(3\)](#) , fatto salvo quanto previsto dall'Art. 24 del presente regolamento, viene notificata, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, la miglior offerta formulata in seguito all'esperimento dell'asta pubblica, unitamente all'invito ad esercitare per iscritto la prelazione, al prezzo indicato, entro e non oltre il termine perentorio di sessanta (60) giorni dal ricevimento della notifica, pena la decadenza del diritto di prelazione relativamente ai beni offerti in vendita.
2. Nel caso l'asta pubblica vada deserta, il bene verrà comunque offerto in vendita al titolare del diritto di prelazione al prezzo posto a base di gara. La prelazione dovrà essere esercitata nei termini e con le modalità di cui sopra.
3. Per quanto riguarda la stipula del contratto e le modalità di pagamento si fa riferimento agli articoli 21 e 22 del presente regolamento.
4. L'esercizio del diritto di prelazione è escluso laddove sussistano contenziosi con l'Amministrazione comunale, o il rapporto contrattuale non sia correttamente instaurato o si rilevino morosità non sanate.

Note

*(3) L'esercizio del diritto di prelazione e del relativo diritto di riscatto nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo è regolato dagli artt. 38 e 39 della L. 392/1978 (legge equo canone).
Diritto di prelazione terreni (D. Lgs.228/01, 99/04; Legge 38/2003; 590/65, 817/71, 2/79).*

Articolo 11 Sopravvenuta impossibilità a contrarre

1. Mentre le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e vincolano l'offerente a decorrere dalla aggiudicazione provvisoria, l'Amministrazione è vincolata dal momento della stipula del contratto. Sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico intervenute fino al momento della stipula, possono indurre l'Amministrazione a ritenere non più opportuno procedere alla stipula del contratto di compravendita in questione, senza che ciò comporti risarcimento alcuno.

Articolo 12 Diserzione d'asta

1. Nel caso in cui l'asta sia andata deserta, si potrà procedere: a bandire una 2° asta pubblica, con un prezzo a base d'asta che potrà essere ribassato fino ad un massimo del 10 %, rispetto a quello fissato con il precedente incanto.

2. Qualora anche la 2° procedura di asta pubblica andasse deserta si potrà procedere a trattativa privata o diretta, operando una ulteriore riduzione sull'importo già ribassato fino ad un massimo del 20%.

Articolo 13 Trattativa privata

1. Il ricorso alla trattativa privata è ammesso quando l'asta pubblica sia stata esperita per 2 volte senza esito favorevole, previo abbattimento del prezzo di stima fino ad un massimo del 30% e siano note manifestazioni di interesse all'acquisto del bene immobile o categorie di soggetti interessati.

2. Al di fuori di tale ipotesi il ricorso alla trattativa privata è ammesso qualora il valore di stima del bene sia inferiore a €40.000,00 e concorrano le seguenti ipotesi:

- A) Siano note manifestazioni di interesse all'acquisizione di immobili per i quali siano prevedibili e quindi siano stati preventivati e periziati consistenti interventi di manutenzione, nonché nel caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
- B) Sia ravvisabile nella tipologia del bene un interesse riservato a soggetti già definiti o definibili, o a categorie di soggetti facilmente individuabili.

La lettera d'invito a partecipare alla trattativa privata deve contenere :

- A) la determinazione dirigenziale di indizione della trattativa privata;
- B) le modalità di svolgimento della trattativa, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, e l'ufficio al quale far pervenire le stesse;
- C) il bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base dell'offerta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
- D) le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. 445/2000 e s.m.i "Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme";
- E) le modalità di aggiudicazione, e nel caso la sussistenza della condizione sospensiva legata all'esercizio del diritto di prelazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;
- F) la cauzione da presentare (10% del valore stimato del bene);
- G) l'indicazione del responsabile del procedimento.

Articolo 14 Modalità di svolgimento della trattativa privata

1. Nel giorno, ora e sede indicati nella lettera d'invito, in seduta pubblica, il Responsabile del Servizio Patrimonio, affiancato da altri 2 componenti oltre uno con funzioni di segretario verbalizzante, procede all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ammette gli offerenti alla gara.

2. Procede quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dalla base d'asta.

3. Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, se presenti gli offerenti interessati, si procederà con la richiesta verbale di una offerta migliorativa, da presentare immediatamente in busta chiusa, in caso contrario si procederà mediante sorteggio.
4. Il segretario riporta il resoconto delle operazioni in apposito verbale.
5. Con determinazione dirigenziale, si dispone l'aggiudicazione definitiva, previa verifica del possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario.
6. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
7. Qualora l'immobile in vendita sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione l'aggiudicazione definitiva è condizionata oltretutto dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure di cui all'art.10.
8. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.
9. Disposta l'aggiudicazione definitiva, il segretario verbalizzante avrà cura di provvedere alla pubblicazione dell'esito della trattativa privata sul sito internet dell'Ente.
10. La cauzione, versata nelle forme previste dall'avviso d'asta, determinata in misura pari al 10% del valore del bene, viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, senza il riconoscimento di interessi, a garanzia della stipula dell'atto, ex art. 22, salvo il differimento di tale termine qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo, per un periodo non superiore ad un anno dalla medesima richiesta.

Articolo 15 Trattativa diretta

1. Il ricorso alla trattativa diretta è ammesso quando l'asta pubblica sia stata esperita per 2 volte senza esito favorevole, previo abbattimento del prezzo di stima, fino ad un massimo del 30 % e sia pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto.
2. Inoltre il ricorso alla trattativa diretta è ammesso qualora il valore di stima del bene sia inferiore a €20.000,00.
2. Al di fuori di tali ipotesi è ammesso ricorso alla trattativa diretta nel caso di:
 - A) alienazione dei relitti di terreno di dimensioni limitate che, ragionevolmente, per le caratteristiche di detti beni, risultano appetibili solo per un soggetto determinato quali il frontista e/o confinante, sempre che sia agevolmente identificabile e reperibile.
 - B) beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi e/o immobili che risultino interclusi

Articolo 16 Modalità di svolgimento della trattativa diretta

1. A seguito della pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto, il Settore procederà con la richiesta di presentazione dell'offerta, che dovrà contenere:
 - A) i termini e le modalità per la presentazione dell'offerta, e l'ufficio al quale farla pervenire;
 - B) l'indicazione del bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base dell'offerta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
 - C) le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. 445/2000 e s.m.i "Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme";
 - D) le modalità di versamento dell'anticipazione sul prezzo, che viene fissata nella misura del 20% del prezzo di vendita, e le modalità di pagamento del prezzo definitivo;
 - E) l'indicazione del responsabile del procedimento.
2. Il Dirigente può richiedere chiarimenti ed integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
3. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
4. Con determinazione dirigenziale, si dispone la vendita, previa verifica del possesso dei requisiti.
5. Qualora l'immobile sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione la vendita è condizionata oltreché dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure di cui all'art. 10.
6. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'acquirente provvisorio.
7. Disposta la vendita, d'ufficio si procederà alla pubblicazione dell'esito della trattativa diretta sul sito internet dell'Ente.

Articolo 17 Permuta

1. Il contratto di permuta, ai sensi dell'art.1552 del C.C. ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose o altri diritti, da un contraente all'altro. Si prevede la possibilità di farvi ricorso nel caso in cui:

- A) si tratti di beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi e/o immobili che risultino interclusi;
 - B) quando ricorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale per l'Ente, oppure per dare corso a sistemazioni a livello catastale e / o di assetto delle proprietà;
 - C) quando la permuta è finalizzata all'acquisizione di beni immobili da destinare a finalità pubbliche.
2. In tutti i casi, salva l'equivalenza del valore economico di stima dei beni oggetto di permuta, sarà necessario valutare l'eventuale pagamento di una somma di denaro a conguaglio, in caso di disparità del valore del bene oggetto di permuta.
3. Nella proposta di permuta dovranno indicarsi:
- A) I beni immobili offerti in permuta, con indicazione del prezzo di stima, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni.
 - B) Le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. 445/2000 e s.m.i "Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme".
 - C) L'indicazione del responsabile del procedimento.

Articolo 18 Trattativa diretta nei rapporti con altri enti

1. L'Amministrazione comunale, con deliberazione della Giunta comunale, può riconoscere una riduzione del prezzo di stima fino al 30% del valore di base quando siano state presentate manifestazioni di interesse all'acquisizione di beni immobili di proprietà comunale, da parte di enti pubblici, purché l'interesse all'acquisto del bene sia motivato da particolari ragioni d'interesse pubblico.

Articolo 19 Alienazione di beni abusivamente occupati da estranei

1. E' autorizzata l'alienazione delle porzioni di beni di proprietà comunale, nelle fattispecie di cui all'art. 938 del C.C., a favore dei soggetti che li hanno occupati anteriormente alla data del 1° gennaio 1998.
2. Il corrispettivo dell'alienazione è stabilito nel doppio del valore di stima determinato ai sensi dell'Art.4 del presente regolamento, maggiorato delle spese di perizia sostenute dal Comune.
3. L'offerta sarà formalizzata mediante notifica da parte dell'Amministrazione comunale e l'accettazione del prezzo di vendita dovrà perfezionarsi per iscritto dall'acquirente; in caso di mancata accettazione l'Amministrazione comunale procede a tutela della sua proprietà, nelle forme previste dall'ordinamento vigente.

Articolo 20 Contabilità pagamenti

1. Sino alla stipulazione del contratto di vendita, dai locatari e/o dagli occupanti è dovuta all'Ente la corresponsione del canone locativo o indennità di occupazione.

CAPO III - STIPULAZIONE

Articolo 21 Stipulazione del contratto

1. La vendita viene perfezionata con la stipula del contratto per il tramite di un notaio, l'aggiudicatario, dovrà farsi carico di tutte le spese contrattuali ed erariali.
2. Il contratto potrà, anche essere rogato dal Segretario generale dell'Ente, in qualità di ufficiale rogante, ai sensi dell'art. 17, comma 68, lett. b), della Legge n. 127/97. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare 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 del contratto.
3. Entro tre mesi dalla formale comunicazione di aggiudicazione definitiva si procederà con la formalizzazione dell'atto di trasferimento di proprietà, fatto salvo il differimento di tale termine qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo, per un periodo non superiore ad un anno dalla medesima richiesta e quanto previsto dall'Art.24 del presente Regolamento in materia di controversie.
4. La cauzione, presentata in sede di offerta, sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
5. Nella fattispecie di cui al successivo Art.24, il termine per la stipulazione del contratto può essere differita fino alla definizione, formale della controversia, comunque non oltre un anno dal versamento dell'anticipazione sul prezzo.

Articolo 22 Modalità e dilazioni di pagamento

1. Entro sessanta (60) giorni dalla data della comunicazione che dispone l'alienazione del bene a favore degli interessati, ovvero dall'esercizio del diritto di prelazione, gli acquirenti dovranno provvedere al versamento presso la Tesoreria dell'Ente, di un anticipo sul prezzo, pari ad almeno il 20% del prezzo di stima, tenuto conto del valore della cauzione.
2. Sono inoltre consentite su richiesta degli acquirenti dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto per una durata comunque non superiore a cinque anni.
3. La concessione della dilazione non modifica l'ammontare della anticipazione sul prezzo.
4. Per il periodo della dilazione è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello dell'interesse legale.
5. A garanzia delle somme dovute l'acquirente è tenuto a prestare fideiussione per l'intero debito e per un periodo pari a quello della dilazione, od in alternativa, se l'immobile non è gravato da precedenti garanzie reali a favore di terzi, può essere prestata garanzia ipotecaria sullo stesso, a favore del Comune di Striano.

Articolo 23 Mutui agevolati

1. Il Comune ha facoltà di promuovere, iniziative presso Istituti bancari dirette a favorire l'accesso degli acquirenti ad eventuali mutui agevolati.

CAPO IV - VICENDE PARTICOLARI

Articolo 24 Controversie pendenti

1. Qualora i beni in alienazione siano oggetto di controversia pendente, fra l'Amministrazione comunale e lo stesso occupante, la definizione di essa è necessaria al fine della stipula di un contratto di vendita.
2. La **CONTROVERSIA DI NATURA GIURIDICA** vertente sul titolo si abbandona in modo formale e con accollo unilaterale delle rispettive spese sostenute con la stipula del contratto.
3. La **CONTROVERSIA DI NATURA FINANZIARIA** esclude la possibilità di addivenire alla stipula di un contratto di vendita, a meno che entro 60 giorni antecedenti la stipula stessa, la controparte non addivenga ad una composizione concordata.

CAPO V - NORME FINALI

Articolo 25 Norme applicabili

1. Resta chiarito ed inteso che per quanto non espressamente richiamato e disposto nel presente regolamento si intendono richiamate le norme del Codice Civile e tutte le altre norme, in quanto applicabili.
2. Qualora sopravvengano nuove norme, quelle del presente regolamento si intendono comunque modificate e si applicano le norme sovraordinate.

Articolo 26 Tutela dei dati personali

1. L'esecuzione del presente regolamento garantisce, nelle forme ritenute più idonee, il trattamento dei dati personali in possesso dell'Amministrazione, ai sensi del D. Lgs. 30.6.2003, n. 196, recante: «Codice in materia di protezione dei dati personali».