



COMUNE DI BONIFATI
PROVINCIA DI COSENZA



DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 7 DEL 24/02/2014

OGGETTO :

APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI
DISPONIBILI.

L'anno Duemila quattordici addì ventiquattro del mese di Febbraio alle ore 17:00 nella solita sala delle adunanze del Comune suddetto, si è riunito, in sessione ordinaria, il Consiglio Comunale nelle persone seguenti:

• MOLLO ANTONIO GIOVANNI	Sindaco	Presente
• ARGIRO' DARIO	Consigliere	Presente
• CRISTOFARO MARINA	Consigliere	Presente
• BORRELLI ANGELO SALVATORE	Consigliere	Presente
• ARCURI MARIO	Consigliere	Presente
• GERACE ROBERTO	Consigliere	Assente
• LUIGI DE FRANCESCO	Consigliere	Presente

Presenti N. 6

Assenti N. 1

Partecipa il Segretario Dott. Attilio DOMANICO, Con le funzioni di cui all'art.97, c.4, lett.a) D.Lgs.n.267/2000

Presidente il Sig. Antonio Giovanni MOLLO, il quale, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta, invitando a deliberare sull'oggetto sopraindicato.



OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DISPONIBILI".

IL SINDACO

-PREMESSO:

che l'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, prevede che, "I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche 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. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato ";

che si rende perciò indispensabile disciplinare le modalità di alienazione dei beni afferenti il patrimonio immobiliare del Comune di Bonifati con apposito Regolamento nel rispetto dei principi di trasparenza, economicità ed efficacia;

-Dato atto che i beni immobili oggetto di alienazione devono essere quelli non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili quindi di essere valorizzati ovvero dismessi;

-Visto, all'uopo, lo schema di Regolamento, predisposto dall'ufficio competente, composto da n. 25 articoli;

-Dato atto che l'art. 42, comma 2, lett. 1) TUEL 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

INVITA i presenti a determinarsi in merito;

CHIEDE ed ottiene la parola il Consigliere Luigi De Francesco il quale propone il rinvio dell'argomento in trattazione per meglio valutarne i contenuti;

IL SINDACO sottopone a votazione la proposta avanzata dal Consigliere De Francesco la stessa viene respinta con voti favorevoli n. 5 e n. 1 contrari;

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il Regolamento disciplinante **L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DISPONIBILI"** composto da n. 25 articoli all'uopo predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale ed allegato alla presente Deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa;

RITENUTO meritevole di approvazione in quanto rispondente agli interessi pubblici che questa Amministrazione intende perseguire;

Visto il D.lgs. 18 agosto, 2000 n. 267;

Visto lo statuto comunale vigente;

Con votazione favorevoli n. 5 e n.1 contrario nella persona del Consigliere Luigi De Francesco ;

DELIBERA

La premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente deliberato e, per l'effetto:

- Approvare il Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale composto da n. 25 Articoli che viene allegato al presente atto tanto da formarne parte integrante e sostanziale;

SUCCESSIVAMENTE IL CONSIGLIO COMUNALE



Con ulteriore votazione favorevoli n. 5 e n. 1 contrario nella persona del Consigliere Luigi De Francesco ;
ai sensi dell'art. 134 – comma 4° del D.l.vo n. 267/2000;

DICHIARA

Il presente atto immediatamente eseguibile .



COMUNE DI BONIFATI

Provincia di Cosenza
Piazza D.Ferrante- 87020 Bonifati (CS)
Tel.0982/93338-39-Fax 0982/93392
e - mail comunebonifati@libero.it

ALLEGATO alla deliberazione di C.C. nr. 7 del 24.02.2014

**OGGETTO: PROPOSTA DI DELIBERAZIONE RELATIVA A:
" APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI
BENI IMMOBILI DISPONIBILI".**

PARERE ART. 49 DEL D.LGS. N. 267 DEL 18.08.2000

A)- Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica:

BONIFATI, Li 18.02.2014

IL SEGRETARIO COMUNALE
RESP. DEL SERVIZIO
(DR. Attilio DOMANICO)

B)- SI esprime parere FAVOREVOLE/SFAVOREVOLE sotto il profilo contabile e si **ATTESTA** l'esistenza della copertura finanziaria per come segue:

- €._____ sul Tit.____-Funz.____-Serv.____-Inter.____-Cap____ Imp._____;
- €._____ sul Tit.____-Funz.____-Serv.____-Inter.____-Cap____ Imp._____;
- €._____ sul Tit.____-Funz.____-Serv.____-Inter.____-Cap____ Imp._____;
- €._____ sul Tit.____-Funz.____-Serv.____-Inter.____-Cap____ Imp._____;

Bonifati, Li

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO





COMUNE DI BONIFATI

Provincia di Cosenza

REGOLAMENTO COMUNALE IN MATERIA DI L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DISPONIBILI

(Ex art. 12 legge 127/1997)

*Approvato con deliberazione del consiglio comunale del
n.*

INDICE

- ART. 1 FINALITA' DEL REGOLAMENTO
- ART.2 BENI E MODALITA' DI ALIENAZIONE
- ART. 3 PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE
- ART. 4 COMPETENZE DEGLI ORGANI
- ART. 5 PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI
- ART. 6 BENI VINCOLATI
- ART.7 VENDITA DEI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE
- ART. 8 FONDI INTERCLUSI
- ART. 9 PROCEDURA DI VENDITA
- ART. 10 PROCEDURA NEGOZIATA
- ART. 11 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA
- ART. 12 PROCEDURA APERTA
- ART. 13 TRATTATIVA PRIVATA
- ART.14 PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA
- ART. 15 PAGAMENTO RATEIZZATO
- ART. 16 AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA
- ART. 17 ESPLETAMENTO DELLA GARA
- ART. 18 ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO
- ART. 19 PERMUTA
- ART. 20 GARA DESERTA – EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE
- ART. 21 AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA DI PROCEDURA APERTA O NEGOZIATA
- ART. 22 UFFICIALE ROGANTE
- ART. 23 DECISIONE DELLE CONTROVERSIE
- ART. 24 DIVIETO SPECIALE DI COMPRARE AI SENSI DELL'ARTICOLO 1471 DEL CODICE CIVILE
- ART. 25 ENTRATA IN VIGORE

ART. 1

FINALITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di BONIFATI, secondo quanto stabilito dall'art. 12 della Legge 127/1997, anche in parziale deroga alle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto finalizzate ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

ART.2

BENI E MODALITA' DI ALIENAZIONE

I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una stima di massima. Tuttavia, ove non previsto nei predetti atti, i beni verranno alienati, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.Lgs. n. 267/2000, previa deliberazione del Consiglio Comunale, dalla quale si prescinde per le alienazioni che siano previste espressamente in atti fondamentali del Consiglio (che dovranno contenere anche la stima sommaria dei beni) o che ne costituiscono mera esecuzione e che, comunque, rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta, del Segretario o di altri funzionari. Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio. Per i beni demaniali l'eventuale alienazione deve essere preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione. Sono fatte salve le norme di leggi speciali per alienazione delle aree che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.

ART. 3

PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

L'alienazione di beni mobili e immobili è soggetta a programmazione, in relazione al quadro patrimoniale e di mezzi a disposizione dell'Amministrazione comunale.

Il programma delle alienazioni di beni mobili e immobili costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del decreto legislativo 18/8/2000, n. 267.

In relazione al programma delle alienazioni di beni mobili e immobili sono definiti specifici obiettivi formalizzati con provvedimenti gestionali da parte dei responsabili di servizio.

I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ART. 4

COMPETENZE DEGLI ORGANI

Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio Comunale, sono di competenza del Consiglio Comunale medesimo.

In caso di preesistenza di un atto consiliare di indirizzo, la competenza spetta alla Giunta Comunale.

L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile del Servizio Tecnico.

ART. 5

PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico o dall'Agenzia del Territorio o da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente contenere:

- una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- la destinazione dell'immobile;
- i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;

il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

Al prezzo va aggiunto l'importo dell'aliquota IVA, se dovuto

ART. 6

BENI VINCOLATI

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatorio del vincolo.

ART. 7

VENDITA DEI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

Con la delibera di cui all'art. 2, vengono stabilite le eventuali agevolazioni e le modalità per il possibile esercizio del diritto di prelazione, secondo la normativa vigente in materia per ogni specie di immobile, da parte degli assegnatari del patrimonio immobiliare di vendita, nonché le garanzie a favore degli stessi nel caso non esercitino il diritto di prelazione. Nel caso di alienazioni di terreni agricoli, l'avviso pubblico dovrà essere proceduto anche da avviso personale nei confronti dei confinanti.

Il Comune, per la vendita di immobili adibiti a civile abitazione, dovrà preliminarmente consentire l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli intestatari del contratto di locazione.

Nel caso in cui questi ultimi non se ne avvalessero, l'acquirente dovrà garantire la permanenza dell'inquilino, intestatario del contratto di locazione almeno per un anno dall'atto di stipula del contratto di acquisto.

L'amministrazione riconosce il diritto di prelazione al conduttore dell'immobile con le modalità ed alle condizioni previste dalla normativa vigente in materia per ogni specie di immobile e solo a parità di condizioni.

Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima determinato con le modalità di cui all'art. 5.

Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.

L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, dalle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.

L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con lettera contenente la prova della presentazione della cauzione pari all'1% del prezzo e comunque non superiore a 2 milioni. La cauzione, qualora non sia versata in tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale.

ART. 8

FONDI INTERCLUSI

Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

In tali fattispecie l'Amministrazione comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, nei modi stabiliti dall'articolo precedente ovvero, qualora il fondo sia libero, si procederà ugualmente alla trattativa privata individuando il contraente mediante avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune cui potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione comunale.

Viene fatto salvo quanto previsto dal Regolamento Comunale di alienazione dei reliquati.

ART. 9

PROCEDURA DI VENDITA

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- Procedura negoziata
- Procedura aperta
- trattativa privata in connessione con il grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli precedenti e seguenti.

L'avvio della procedura di alienazione avviene mediante l'autorizzazione all'alienazione e l'approvazione della relativa proposta del responsabile del servizio in connessione al grado del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 10

PROCEDURA NEGOZIATA

L'alienazione potrà avvenire mediante procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara nei seguenti casi:

- a) Se il bene ha valore inferiore a € 50.000,00. In tal caso dovrà comunque procedersi alla pubblicazione di un avviso di vendita ;
- b) Se il bene ha caratteristiche tali che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo nei seguenti casi:
 1. unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 2. unico proprietario di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'Amministrazione;
 3. unico promettente l'acquisto di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'Amministrazione. In tal caso l'Amministrazione Comunale stipulerà con il soggetto interessato un preliminare di compravendita contenente l'indicazione del prezzo concordato, le modalità di pagamento, le garanzie offerte dal promettente l'acquisto in caso di pagamento differito, le clausole relative a penali in caso di recesso. L'atto di compravendita dell'immobile potrà avvenire solo ed esclusivamente in data successiva alla stipula dell'atto di acquisto da parte del soggetto promettente l'acquisto, di tutte le rimanenti aree costituenti, unitamente a quella in oggetto, comparto edificatorio;
 4. terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 5. terreni di proprietà comunale privi di particolare interesse ambientale e/o paesaggistico su cui insistano manufatti abusivi edificati, da terzi ed oggetto di tempestiva istanza di condono ai sensi delle leggi n. 47/85 e/o n. 724/94. In tale ipotesi gli occupatori dei terreni interessati al loro acquisto dovranno corrispondere all'Amministrazione Comunale, sino alla data della stipula dell'atto pubblico di vendita, una indennità di occupazione il cui ammontare verrà determinato con

apposita deliberazione di Giunta Comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

6. manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
7. porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione dello Stato, delle Province e degli altri enti pubblici in genere;
8. se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri enti pubblici in genere;
9. se trattasi di permuta;
10. qualora su un'area di proprietà dell'Amministrazione comunale sia stata formulata domanda di acquisto da parte di una cooperativa edilizia e/o di un consorzio, al fine di attuare specifici progetti tesi al recupero urbanistico ed ambientale di località esistenti, purchè non in contrasto con le strategie dell'Amministrazione comunale.

Il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo non inferiore al valore della stima.

ART. 11

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Salva l'ipotesi in cui gli elementi di seguito indicati ai punti 1) 2) 3) siano stati già determinati unilateralmente dall'Amministrazione Comunale i soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione Comunale una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni:

- 1) il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
- 2) le modalità di pagamento;
- 3) le garanzie offerte in caso di pagamento differito.

La proposta irrevocabile di acquisto dovrà comunque contenere le seguenti dichiarazioni:

- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio, che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
- di accettare, nella fattispecie di cui all'art. 8, lettera b) n. 5, di corrispondere all'Amministrazione l'indennità di occupazione dovuta sino al momento della stipula dell'atto.

ART. 12

PROCEDURA APERTA

La gara ad evidenza pubblica dovrà avvenire per beni con stima superiore a € 50.000,00 la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto, come meglio descritto negli artt. 7, 8 e 13, o nell'apposito regolamento di alienazione dei reliquati.

La procedura prevede le seguenti fasi:

- approvazione da parte del Responsabile competente della perizia dettagliata di stima, dell'avviso d'asta;
- pubblicazione dell'avviso d'asta con le modalità di cui al successivo art. 16;
- espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse di cui al successivo art. 17;
- aggiudicazione;
- espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ART. 13

TRATTATIVA PRIVATA

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando l'appetibilità del bene è – per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, che non deve superare 25.000,00 euro – ristretta ad un solo soggetto o ad una cerchia di interessati che ne facciano espressa richiesta purchè i beni immobili rientrino nelle seguenti caratteristiche:

- Terreni di modeste dimensioni posti a confine od in adiacenza alla proprietà del richiedente;
- Rettifiche di confine.

Le limitazioni per gli immobili aventi un valore superiore ad euro 25.000, potrà essere superata solamente nei seguenti casi:

- Terreni per i quali il richiedente possa far valere diritti per lavori di bonifica o miglioria;
- Terreni già in titolo di godimento da parte del richiedente anche in assenza di atti autorizzativi, da almeno 10 anni.

In ogni caso, il valore stimato dei beni posti in vendita dovrà essere adeguato ai valori di mercato, naturalmente maggiorato dalla destinazione urbanistica, edificatoria, commerciale o di altra natura che ne consentano un utilizzo remunerativo contestuale o futuro e, da attività economiche in atto o successivamente attribuite.

In caso di più soggetti interessati e di offerte parimenti apprezzabili sono richiamate le norme di cui all'articolo 10 "PROCEDURA NEGOZIATA" precedente relativamente alla partecipazione e allo svolgimento della trattativa.

E' consentita la trattativa privata diretta nei confronti di enti pubblici quando l'acquisto del bene è rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità e purchè il prezzo offerto risulti congruo sulla base della perizia di stima di cui all'art. 5.

ART.14

PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA

Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

- i beni da vendere, loro descrizione e provenienza,
- il prezzo estimativo posto a base d'asta;
- l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
- gli eventuali vincoli e servitù;
- l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo d'espletamento della gara e la composizione della Commissione di gara;
- l'Ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
- l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accertare in seconda fase esperimenti di miglioramento;
- l'indicazione che il deposito cauzionale che l'offerente è tenuto a versare, presso la Tesoreria Comunale, deve essere pari al 10% del prezzo a base d'asta.

ART. 15

PAGAMENTO RATEIZZATO

Qualora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano, nell'ipotesi di vendita privata, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di 18 rate mensili, con applicazione del tasso di interesse legale, salve ulteriori eventuali determinate con proprio atto deliberativo motivato dalla Giunta Comunale.

La Giunta Comunale, con propria deliberazione motivata, può altresì prevedere la rateizzazione del pagamento, in ipotesi di asta pubblica, fino ad un massimo di 10 rate mensili, con applicazione del tasso di interesse legale. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, in caso di asta pubblica, sarà data esplicita informativa nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità di pagamento.

Nell'ipotesi di pagamento rateizzato l'Amministrazione Comunale procederà alla iscrizione della ipoteca legale sull'immobile venduto. Detta ipoteca legale verrà comunque costituita a spese dell'acquirente.

ART. 16

AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA

L'avviso d'asta deve essere pubblicato, almeno 30 giorni prima di quello fissato per l'incanto all'albo pretorio, e per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale Calabria. Il responsabile del servizio tecnico nella determinazione di indizione della gara, approva l'avviso d'asta e può individuare ulteriori forme di pubblicità.

Qualora il Comune stabilisca di procedere all'alienazione di un bene immobile, diverso da quello indicato nell'art.13 del presente regolamento, dovrà darne avvertimento alla cittadinanza mediante comunicazione di apposito avviso o, nel caso di indicazione di asta pubblica, mediante apposito bando contenente tempi, luoghi modalità di espletamento della gara e di presentazione dell'offerta.

Nell'avviso o nel bando sopra citati il Comune dovrà precisare altresì se sugli immobili posti in vendita esistono diritti di prelazione a favore di soggetti pubblici o privati.

La pubblicazione di detto avviso o bando dovrà avvenire presso l'Albo Pretorio Comunale per almeno 15 gg. consecutivi, sul sito Internet del Comune e sarà resa nota mediante manifesti da affiggere negli appositi spazi all'uopo predisposti.

Quando il valore degli immobili o il prezzo di base d'asta raggiunga un importo di euro 100.000,00 , l'avviso pubblico o il bando di gara dovrà essere inserito, anche per estratto, nel BUR CALABRIA almeno 16 gg. prima del giorno fissato per la presentazione della richiesta di acquisto o dell'offerta e su un quotidiano avente tiratura provinciale.

Nel caso di espletamento di asta pubblica dovrà essere altresì pubblicato, entro e non oltre, sette giorni dall'aggiudicazione, l'elenco dei nominativi dei partecipanti, le offerte formulate da ciascuno di essi e il nominativo dell'aggiudicatario.

ART. 17

ESPLETAMENTO DELLA GARA

Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una Proposta irrevocabile di acquisto che dovrà essere superiore al prezzo di base indicato, conformemente allo schema allegato al presente regolamento.

- Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:
 - a) Il prezzo, in cifre ed in lettere, che intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione Comunale;
 - b) le garanzie offerte in caso di pagamento rateizzato;
 - c) di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:
 - l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Bonifati, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con/ senza possibilità di rilanciare;
 - l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Bonifati, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;

- non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati; analogamente il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente, nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita, che volesse rinunciare all'aggiudicazione; inoltre (da aggiungere solo nel caso in cui il bando preveda la possibilità di rateizzare il prezzo, così come disposto dall'art. 9), non sarà restituito il deposito cauzionale al migliore offerente che, volendo avvalersi della rateizzazione del prezzo di vendita prevista nel bando di gara, non produca, nei termini stabiliti dallo stesso bando, le garanzie richieste.
- Tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.
- La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile di cui all'avviso, quella esterna, oltre all'indicazione dell'immobile, all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita o dell'Ufficio Protocollo, dovrà recare sul frontespizio, la dicitura PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE.
- L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Bonifati, a mezzo raccomandata AR, oppure consegnata a mano, entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.
- Alla proposta dovrà essere allegato uno, o più assegni circolari non trasferibili, dell'importo pari al 15 % del prezzo offerto, intestati al Comune di Bonifati, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verranno restituiti ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara, ovvero entro 15 giorni dalla conclusione della procedura competitiva di cui al successivo art. 18, nel caso in cui siano invece previsti esperimenti di miglioramento.
- L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara. Il presidente della commissione di gara è il responsabile della procedura di gara, ovvero altro dirigente o funzionario dallo stesso delegato. Nello svolgimento della gara svolgono funzione di testi due impiegati comunali; un altro impiegato assiste all'esperimento per la redazione del verbale, che è firmato da lui, dal presidente e dai testi.
- La gara è pubblica.

Il Comune di Bonifati comunicherà a mezzo lettera raccomandata AR, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 7 giorni dall'espletamento della gara, ovvero entro 15 giorni dalla conclusione della procedura competitiva di cui al successivo art. 18, nel caso in cui siano invece previsti esperimenti di miglioramento.

- L'aggiudicatario avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile di compravendita.

L'atto notarile o le modalità di rogito previste nel successivo art. 22, sarà redatto entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 45 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà, oltre al 2%, un acconto del 30 % del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria. Al di fuori della fattispecie di cui al precedente punto, la stipula di un preliminare di vendita in luogo del contratto di compravendita sarà ammessa solo dietro motivato provvedimento del Responsabile del procedimento, che stabilirà le condizioni ed i termini, ad eccezione delle scadenze relative al pagamento del prezzo che restano quelle già previste in caso di stipula del contratto di compravendita.

- Qualora l'offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore rispetto al prezzo posto quale base d'asta, per procedere all'aggiudicazione si effettuerà una nuova gara limitata ai suddetti concorrenti risultati potenziali aggiudicatari. Gli stessi saranno invitati, dal Presidente di gara, a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata. L'invito sarà effettuato verbalmente ed in sede di asta pubblica, prima perciò di dichiarare chiusa la seduta, se i potenziali aggiudicatari sono tutti presenti; in caso contrario, l'invito dovrà essere scritto e dovrà essere effettuato entro e non oltre tre giorni dalla data dell'asta pubblica; in ogni caso il termine per presentare la nuova offerta non dovrà essere superiore a sette giorni decorrenti o dalla data dell'asta pubblica, se l'invito è verbale, o dalla data della lettera di invito, se scritto.
- Non verrà restituito il deposito cauzionale all'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non volesse più stipulare il contratto di compravendita. Analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che volesse rinunciare all'aggiudicazione. Inoltre, nel caso in cui il bando preveda la possibilità di rateizzare il prezzo, così come disposto dall'art. 9, non sarà restituito il deposito cauzionale al migliore offerente che, volendo avvalersi della rateizzazione del prezzo di vendita prevista nel bando di gara, non produca, nei termini stabiliti dallo stesso bando, le garanzie richieste.

In tutti i casi sopra indicati, il Responsabile della procedura di gara procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, risultata regolare (nonché alla revoca della precedente aggiudicazione se già avvenuta), quando:

- a) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 5% nel caso di più di due offerte risultate regolari.
- b) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 10%, nel caso vi

siano solo due offerte risultate regolari;

Negli altri casi, il bene non verrà aggiudicato e per il medesimo dovrà essere indetta una nuova asta pubblica.

ART. 18

ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

Se espressamente previsto dal bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima Commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.

Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore al 3% dell'importo posto a base d'asta.

Sarà quindi predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore al 6%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare.

La seconda seduta della gara con procedura circolare verrà effettuata dalla Commissione dando agli invitati la possibilità di effettuare rilanci.

ART. 19

PERMUTA

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.

Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

Nell'eventualità che la negoziazione si concluda con la previsione di un congruo economico a carico dell'ente, l'amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

Le ragioni economiche di scambio sono oggetto di apposita perizia di stima incaricata dall'Ente le cui eventuali spese sono da addebitarsi alla controparte.

ART. 20

GARA DESERTA – EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

Nelle eventualità che la gara vada deserta è facoltà dell'Amministrazione Comunale effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dal tecnico o dai tecnici del Comune che hanno redatto la perizia dettagliata.

Il prezzo a base d'asta della seconda gara non potrà essere inferiore al 20% del prezzo base della prima gara, ovvero del valore della perizia.

Esperiti infruttuosamente due tentativi di gara pubblica, andati entrambi deserti, è facoltà dell'Amministrazione Comunale il ricorso alla procedura negoziata a, che non potrà concludersi ad un prezzo che sia inferiore al 50% del prezzo base della prima gara, ovvero del valore della perizia.

ART. 21

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA DI PROCEDURA APERTA O NEGOZIATA

L'aggiudicazione diventa definitiva con l'assunzione di apposita determinazione da parte del responsabile del servizio del settore interessato.

ART. 22

UFFICIALE ROGANTE

1. I contratti sono rogati, di norma, dal segretario generale, o da chi lo sostituisce legalmente.
2. I contratti possono essere stipulati per mano di notaio:
 - a) nei casi in cui la legge espressamente lo preveda;
 - b) quando sia motivatamente previsto dal provvedimento a contrattare;
 - c) su richiesta dell'altra parte contraente.
3. Il rogito avviene con l'osservanza della legge in materia di atti notarili, in quanto applicabile.
4. Il segretario generale deve custodire i contratti in fascicoli e tenerne il repertorio, da assoggettare a vidimazioni iniziale e periodiche come previsto dalla legge.
5. Il segretario generale rilascia le copie dei contratti alle parti che ne facciano richiesta.

ART. 23

DECISIONE DELLE CONTROVERSIE

Ogni qual volta sia previsto che le controversie nascenti dal contratto debbano essere definite da un collegio di arbitri, questo, ove non diversamente disposto dalla normativa vigente o dal presente regolamento relativamente a singoli tipi di contratto, opera secondo diritto e non quale amichevole compositore.

ART. 24

DIVIETO SPECIALE DI COMPRARE AI SENSI DELL'ARTICOLO 1471 DEL CODICE CIVILE

1. Gli amministratori comunali non possono essere compratori, nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona, dei beni del Comune.
2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 è nullo.

ART. 25

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua approvazione e decorsi quindi giorni dalla sua pubblicazione all'albo pretorio .

Letto e Sottoscritto:

IL SEGRETARIO COMUNALE
f/to F.to Dott. Attilio DOMANICO

IL PRESIDENTE
f/to Antonio Giovanni MOLLO

È copia conforme all'originale
Li

IL RESP. DEL PROCEDIMENTO

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE:

è stata affissa a questo Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi a partire dal come prescritto dall'art. 32, comma 1, della legge 18.06.2009 n. 69;

CHE LA PRESENTE DELIBERAZIONE È DIVENUTA ESECUTIVA IL 24.02.2014:

decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione;

perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c.4, D.Lgs.n.267/2000);

Li

IL SEGRETARIO COMUNALE
f/to Dott. Attilio DOMANICO

Che ai sensi dell'articolo 3, quarto comma, della legge 07 Agosto 1990, n. 241 è ammesso avverso il presente provvedimento, entro 60 giorni dalla pubblicazione, ricorso al T.A.R. di Catanzaro ovvero, in via alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica da proporre entro 120 giorni dalla pubblicazione.

