

COMUNE DI LAVIANO

(Provincia di Salerno)

REGOLAMENTO

DELLE ALIENAZIONI, LOCAZIONI E COMODATO D'USO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

INDICE

ART. 1	Principi generali
ART. 2	Ambiti di applicazione
ART. 3	Competenza in merito agli atti di alienazione del patrimonio
ART. 4	Stima dei beni
ART. 5	Atti di alienazione dei beni immobili
ART. 6	Procedura aperta
ART. 7	Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara
ART. 8	Alienazione diretta
ART. 9	Diritto di prelazione
ART. 10	Aggiudicazione e pagamento del prezzo
ART. 11	Stipula del contratto
ART. 12	Privatizzazione e cartolarizzazione
ART. 13	Locazione immobiliari e comodato d'uso di immobili comunali
ART. 14	Conferimento a società del patrimonio immobiliare
ART. 15	Disposizioni di attuazione

Art. 1 - Principi generali

1. Il presente Regolamento viene redatto in attuazione delle disposizioni contenute nell'articolo 12, comma 2° della L. n. 127/1997 e successive modificazioni ed integrazioni nonché nell'art. 4 della L. n. 488/1999, 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.

Art. 2 - Ambiti di applicazione

1. Il presente Regolamento norma le alienazioni, locazioni e concessioni in comodato d'uso dei beni immobili di proprietà comunale soggetti al regime del patrimonio disponibile.
2. I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili, possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente Regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica, comunque secondo le procedure di legge.
3. I beni di interesse storico ed artistico, non possono essere alienati se non in ossequio alle vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

Art. 3 - Competenza in merito agli atti di alienazione del patrimonio

1. I beni immobili da alienare sono individuati dal Consiglio Comunale, singolarmente o mediante l'approvazione di Programmi di Alienazione.
2. La deliberazione consiliare di individuazione dei beni immobili da alienare dovrà contenere:
 - i beni immobili o le categorie di beni immobili che si intendono alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione).

Art. 4 - Stima dei beni

1. Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento oggetto del presente Regolamento è determinato mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. IN PARTICOLARE la perizia dovrà tenere conto delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare tenute presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio.
2. La perizia estimativa sarà demandata all'Ufficio Tecnico Erariale, Agenzia del Territorio di Roma ovvero al Tecnico comunale, ovvero al professionista all'uopo incaricato nel termine ad esso assegnato.
3. La perizia estimativa dovrà espressamente contenere:
 - i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - il grado di appetibilità del bene e il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione.
4. Il valore individuato mediante la perizia di cui al comma precedente, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa ed alle eventuali spese per adempimenti catastali, (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, ecc.) costituirà il prezzo da assumere come base nelle procedure aperte ovvero nelle negoziate.
5. In analogia al disposto dell'articolo 3 del citato D.L. n. 351 del 2001, in favore dei conduttori delle unità immobiliari cui è riconosciuto il diritto di prelazione per l'acquisto delle unità

immobiliari ad uso abitativo, le medesime sono offerte al prezzo di mercato, determinato nei modi indicati, diminuito del 30 per cento.

Art. 5 - Atti di alienazione dei beni immobili

1. Le procedure di alienazione dei beni immobili del Comune di LAVIANO, meglio individuate negli articoli successivi, sono:
 - Procedura aperta
 - Procedura negoziata
 - Alienazione diretta
2. La procedura di vendita è determinata dal Responsabile del Procedimento in conformità alle norme del vigente Regolamento.

Art. 6 - Procedura aperta

1. E' adottata la procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello provinciale, regionale, nazionale o internazionale e comunque quando il valore stimato del bene sia pari o superiore ad €uro 200.000 (Euroduecentomila).
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione dirigenziale conseguente alla deliberazione di vendita, tenuto conto della loro effettiva penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 (trenta) giorni né superiore ai 50 (cinquanta) giorni dalla data dell'avviso stesso.
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 20% (venti per cento) del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
5. Ai partecipanti alla gara, può essere richiesta l'allegazione di ulteriori documenti.
6. L'aggiudicazione avviene a favore di chi ha presentato l'offerta più alta; in caso di parità delle offerte si procederà in prima istanza a richiedere un'ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.
7. Il deposito cauzionale degli offerenti non aggiudicatari sarà restituito senza alcun interesse, non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla assunzione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione della gara.
8. Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi i seguenti:
 - i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - i diritti ed i pesi inerenti al fondo;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
 - il luogo e l'ufficio presso cui si effettua la gara;
 - gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
 - l'ammontare della cauzione;
 - il metodo di gara;
 - eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economica finanziaria degli offerenti;

- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese;
- 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 si intendono solidalmente obbligate;
- le modalità di presentazione dell'offerta;
- 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 espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione nei casi previsti dalla normativa vigente;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Art. 7 - Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara

1. E' adottata la procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara quando:
 - il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, riconducibile ad un mercato di livello provinciale, regionale, e comunque quando il valore stimato del bene sia inferiore ad €uro 200.000 (Euro duecentomila);
 - per motivi di urgenza;
 - qualora, trattasi di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato;
 - per quegli immobili che per destinazione urbanistica siano funzionali allo svolgimento di attività di particolare interesse sociale e culturale nell'ambito delle linee di indirizzo indicate dall'Ente e che debbano essere alienati a soggetti pubblici o privati che svolgono la loro attività nell'ambito sociale e/o culturale individuato nelle predette linee di indirizzo.
2. Il RESPONSABILE individua gli operatori economici da consultare sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico-finanziaria e tecnico-organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione, e seleziona almeno tre operatori economici, se sussistono in tale numero soggetti idonei in nessun modo tra di loro collegati.
3. Per partecipare alla procedura negoziata dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata espressa in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 20% (ventipercento) del valore posto a base della procedura negoziata.
4. Gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto della negoziazione, con lettera contenente l'offerta proposta, in base al prezzo base dell'immobile o degli immobili. L'Amministrazione sceglierà l'operatore economico che ha presentato l'offerta più alta rispetto a quella base, fissata dall'Amministrazione secondo i criteri di cui all'art. 4 del presente Regolamento; in caso di parità delle offerte si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

Art. 8 - Alienazione diretta

1. E' ammessa, in ossequio alla normativa vigente, l'alienazione diretta, anche con un solo soggetto, laddove la consistenza del bene o la sua situazione di fatto rendono non praticabile per il Comune il ricorso ad uno dei precedenti sistemi di vendita, o ancora, quando l'alienazione avviene in favore di Enti pubblici o di diritto pubblico, **OVVERO IN FAVORE DI AFFITTUARI.**
2. Tale trattativa privata può avvenire anche:

- quando la procedura aperta o quella negoziata siano state dichiarate deserte, o siano state presentate offerte irregolari o non valide;
 - qualora, trattasi di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato;
 - quando, date le dimensioni, la natura, l'ubicazione del bene, vi sia un solo soggetto a cui può interessare l'acquisto.
3. Nell'ipotesi di alienazione diretta il prezzo di vendita sarà non inferiore a quello di stima.

Art. 9 - Diritto di prelazione

1. Fatte salve le cause di prelazione esistenti nel nostro ordinamento in favore di soggetti terzi sui beni oggetto delle procedure di alienazione, hanno diritto di prelazione sugli stessi tutti coloro che su ciascun bene esercitano un diritto nel rispetto del contratto intercorrente con l'Ente, anche nei casi in cui il diritto di prelazione non sia ivi previsto, e siano in regola con le previsioni economiche.
2. Quando si procede alla vendita di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni di legge o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene è offerto direttamente al titolare di tale diritto, a condizione che questi sia in regola con il pagamento dei canoni di locazione e con ogni, e nessuno escluso, onere di utenza e condominiale.
3. In favore dei conduttori delle unità immobiliari residenziali è riconosciuto il diritto di opzione per l'acquisto a condizione che:
 - vi sia occupazione dell'immobile o in base ad un titolo o a seguito di provvedimento dell'Amministrazione per disagio abitativo;
 - i conduttori devono essere in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e/o devono regolarizzare la propria posizione debitoria all'atto dell'esercizio del diritto di opzione;
4. Il diritto di prelazione è riconosciuto anche al coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con quello oggetto di trasferimento, nonché ai coltivatori diretti di fondi contigui nel caso di utilizzazione agricola di terreni demaniali e patrimoniali per i quali vi sia una pluralità di richieste di concessione.
5. L'Amministrazione comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A. R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.
6. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo A. R. entro 30 (trenta) giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.
7. Il beneficiario del diritto di prelazione, esercitato lo stesso, deve nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni, dall'avvenuta comunicazione di cui al precedente comma, concludere la compravendita dell'immobile con il rogito, pena la decadenza del diritto di prelazione.

Art. 10 - Aggiudicazione e pagamento del prezzo

1. In caso di aggiudicazione mediante procedura aperta ovvero procedura negoziata, il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto a titolo di anticipazione sul prezzo e sulle spese di stipula.
2. L'aggiudicatario, a prescindere dalle modalità di aggiudicazione previste nel presente Regolamento, entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione deve versare la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale di cui al comma 1 del presente articolo nonché il saldo delle spese, pena la perdita della cauzione.

Art. 11 - Stipula del contratto

1. I contratti di acquisizione e vendita stipulati per atto pubblico sono rogati dal Notaio.
2. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali di diritti reali anche parziali a favore di terzi.
3. La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.
4. Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche sostenute o da sostenere per l'espletamento delle procedure indispensabili per addivenire alla stipula dell'atto di compravendita al pari delle spese e degli onorari necessari per la stipula dell'atto.
5. In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

Art. 12 - Privatizzazione e cartolarizzazione

1. Il Comune, ai sensi dell'art. 84 della Legge n. 289/2002, potrà, ricorrendone i presupposti, attivare le procedure di privatizzazione del patrimonio immobiliare e di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione.
2. La procedura per la rivendita dei beni immobili da parte delle società di cartolarizzazione è delineata dall'articolo 84 della Legge Finanziaria 2003 con esplicito richiamo di alcune disposizioni contenute nell'articolo 3 della Legge 410 del 2001.
3. Il prezzo di vendita delle unità immobiliari è determinato sulla base delle valutazioni correnti di mercato, prendendo a riferimento i prezzi effettivi di compravendite di unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe secondo le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare tenute presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio.
4. Le procedure per la vendita delle unità immobiliari residenziali sono disciplinate dall'articolo 3 del citato D.L. n. 351 del 2001. In favore dei conduttori delle unità immobiliari è riconosciuto il diritto di prelazione per l'acquisto. Dette unità immobiliari sono offerte in prelazione ai conduttori al prezzo di mercato, determinato nei modi indicati, diminuito del 30 per cento. I diritti dei conduttori, che spettano anche ai familiari e agli eredi conviventi, sono riconosciuti alla seguenti condizioni:
 - vi sia occupazione dell'immobile o in base ad un titolo o a seguito di provvedimento dell'Amministrazione per disagio abitativo;
 - i conduttori devono essere in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e/o devono regolarizzare la propria posizione debitoria all'atto dell'esercizio del diritto di prelazione;
5. Le unità immobiliari acquistate per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione non possono essere alienate (a pena di nullità dell'atto) prima che siano trascorsi 5 (cinque) anni dalla data dell'acquisto.
6. Le unità immobiliari libere e quelle per le quali i conduttori non hanno esercitato il diritto di prelazione per l'acquisto sono poste in vendita senza vincoli.
7. Per la vendita delle unità immobiliari ad uso diverso da quello residenziale è riconosciuto il diritto di prelazione per l'acquisto in forma individuale al prezzo di mercato, a condizione che i conduttori abbiano un titolo che legittimi l'occupazione e siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione e di qualsiasi altro onere, nessuno escluso. Non è prevista la riduzione del 30% (trenta per cento).
8. Agli affittuari dei terreni è riconosciuto il diritto di prelazione al prezzo di mercato. Agli affittuari coltivatori diretti o imprenditori agricoli (aventi il titolo di Imprenditore Agricolo Professionale) che esercitano il diritto di prelazione per l'acquisto spetta uno sconto del 30%.

9. La società veicolo in analogia con l'articolo 1 comma 436 della Legge 30 dicembre 2004 numero 311, come modificata dalla Legge 191 del 23/12/2009, potrà effettuare le vendite degli immobili, oltre che con i criteri sopra stabiliti, altresì mediante trattativa privata, se di valore unitario o complessivo non superiore ad €uro 400.000 (Euro quattrocentomila).

Art. 13 - Locazioni immobiliari e comodato d'uso di immobili comunali

1. Il Comune, per l'acquisto e la locazione di beni immobili di proprietà privata, provvede, mediante una ricerca nel mercato immobiliare e previa determinazione a contrarsi, tramite Avviso Pubblico contenente la descrizione delle caratteristiche che deve avere il bene immobile stesso e l'indicazione del prezzo massimo che si è disposti a spendere, e che deve essere formulato in maniera chiara ed inequivocabile, onde consentire la massima partecipazione nell'interesse dell'Ente, nonché a chi partecipa alla gara, di conoscere tutte le condizioni imposte.
2. La determinazione a contrarre sarà preceduta da relazione tecnica riportante la descrizione precisa e dettagliata delle necessità operative, delle esigenze ubicative e dimensionali e della tipologia di utilizzo riguardanti l'immobile stesso, predisposta dal Settore che propone l'assunzione in fitto, di concerto con il Servizio a cui è affidata la perizia estimativa dell'immobile/i.
3. Le locazioni passive immobiliari di beni immobili comunali sono effettuate nelle forme dei contratti tipici di cui agli artt. 1571 e segg. C.C. contratto di locazione e agli artt. 1615 e segg. Contratto di affitto.
4. Il canone di locazione da corrisondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Settore Tecnico Comunale ovvero da perizia di professionista esterno all'Amministrazione.
5. La Giunta Comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 35%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione.
6. I conduttori di locali comunali vengono scelti mediante procedura ad evidenza pubblica.
7. I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, per la durata massima di due anni, con le forme giuridiche sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con la riduzione del canone locativo, in ragione del 100% (comodato gratuito) per Enti non commerciali, Associazioni ed ONLUS, composti esclusivamente da volontari, con presenza continua per 24 ore al giorno per 365 giorni l'anno nonché per soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario o che comunque svolgono attività culturali sul territorio con assiduità e continuità con precipe finalità pubbliche, che siano di affiancamento e di supporto alle attività amministrative riconosciute dalla Città di LAVIANO e comunque iscritte all'Albo Comunale delle associazioni culturali, sportive e di volontariato.

Art. 14 - Conferimento a società del patrimonio immobiliare

1. Nel caso di conferimento del patrimonio immobiliare disponibile a società di capitali, anche appositamente costituite, relativo a compendi o singoli beni immobili o diritti reali su di essi, si applica quanto disposto dal D.L. n.223/2006 convertito con Legge n. 248/2006.
2. In particolare, le società appositamente costituite dal Comune, alle quali conferire detto patrimonio immobiliare, dovranno operare esclusivamente con il Comune di LAVIANO; dovranno avere come oggetto sociale l'attività di gestione e valorizzazione del patrimonio

immobiliare del Comune medesimo e di valorizzazione e trasformazione urbana ai sensi dell'art.120 del D.Lgs. n. 267/2000; dovranno essere soggette a controllo analogo, ovvero dovrà sussistere un rapporto equivalente, ai fini degli effetti pratici, ad una relazione di subordinazione gerarchica, con controllo gestionale e finanziario stringente dell'Ente Pubblico sull'Ente societario.

3. Il capitale sociale conferito dal Comune di LAVIANO in natura ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile, ed ogni altro finanziamento a tale società, anche utilizzando la leva finanziaria di tale patrimonio conferito, dovrà essere destinato ad attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare e di valorizzazione e trasformazione urbana.
4. Nel caso di conferimento del patrimonio immobiliare disponibile a società di capitali, anche appositamente costituite, e nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti commi 1, 2 e 3 non trova applicazione quanto disposto dai precedenti articoli da 5 a 11. In tal caso si osserveranno le norme previste all'articolo 12.

Art. 15 – Disposizioni di attuazione

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 15° (quindicesimo) giorno successivo alla sua pubblicazione.
2. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.
3. Quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si intende disciplinato ai sensi delle leggi vigenti.
4. Il presente Regolamento, dalla data della sua entrata in vigore, annulla il Regolamento precedentemente vigente.