

Comune di Bisignano(CS)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Disposizioni Generali

Art.1

Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n.127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Bisignano(CS), in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n.783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n.454,fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.

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

In caso di controversia il foro competente è Cosenza.

2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà dell'Amministrazione del Comune di Bisignano(CS),utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

Art.2

Individuazione dei beni

1. Il piano delle dismissioni patrimoniali viene approvato dalla Giunta Comunale che assegna contestualmente al competente settore l'obiettivo di avviare l'istruzione della procedura, svolgendo le azioni propedeutiche ed in particolare la perizia estimativa dei beni.

2. Il valore risultante dalla perizia estimativa è indicato nelle entrate del bilancio preventivo dell'esercizio nel quale si prevede di realizzare la vendita. La delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all'alienazione.

Tale valore non potrà essere finalizzato a coprire corrispondenti spese fin quando non si è realizzato definitivamente accertato.

3. Qualora per esigenze di mercato o per altre motivazioni, si ritenesse opportuno procedere alla vendita dell'immobile prima dell'approvazione del nuovo bilancio preventivo ovvero si dovesse procedere all'alienazione di immobili diversi da quelli elencati nei documenti di programmazione, la relativa decisione deve essere assunta con uno specifico provvedimento consiliare che, indicando le ragioni dell'urgenza, modifica anche il bilancio di esercizio, registrando nell'entrata il prezzo di vendita previsto e nelle spese i relativi costi.

4. I successivi provvedimenti, inerenti alla procedura di vendita, sono assunti con determinazioni dei responsabili delle strutture competenti.

Art. 3

Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato, è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione.

Sistemi di vendita

Art. 4

Determinazione del valore di vendita

1. Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta dal servizio patrimonio e/o da tecnico esterno all'uopo incaricato, 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.

Per una maggiore garanzia e trasparenza l'Amministrazione si riserva la facoltà di conferire l'incarico a tecnico esterno qualora la struttura interna non possieda gli adeguati strumenti per procedere alla perizia estimativa o sia nell'impossibilità, adeguatamente certificata dal responsabile del settore, a procedere alla stessa perizia.

L'importo della perizia dovrà essere posto quale base minima, non derogabile, quale valore per la base d'asta per la vendita dell'immobile.

2. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare.

3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione,.

4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente, così come le spese tecniche (ad esempio, per la redazione di frazionamenti catastali, vulture o altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita) e le spese contrattuali.

5. Il prezzo di stima, come sopra determinato, e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nella lettera d'invito.

Art. 5
Metodi di alienazione

1. L'Amministrazione del Comune di Bisignano(CS),procede all'alienazione dei beni immobili mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi di vendita diretta e trattativa privata indicati negli articoli seguenti.

Art. 6
Vendita diretta

1. È ammessa la vendita diretta, indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nei casi di:

- a) Alienazione a favore di enti pubblici;
- b) Alienazione a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale.

2. Nell'ipotesi in cui le suddette condizioni ricorrano in capo a più soggetti, all'interno della medesima categoria o in categorie differenti, si procederà in virtù dell'articolo seguente.

Art. 7
Trattativa privata

1. Il sistema della trattativa privata è adottato quando il pubblico incanto sia andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali.

2. Si può, altresì, procedere alla vendita, direttamente a trattativa privata, anche con un solo soggetto, qualora il valore del bene posto sia inferiore a 150.000,00 euro, nei seguenti casi:

- a) in caso di immobili per i quali siano prevedibili e quindi periziabili grossi interventi manutentivi;
- b) in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
- c) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita
- d) nel caso di cui al secondo comma dell'articolo precedente

<p>Risulta evidente come la trattativa privata diretta sia ammessa anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art.41, c.6 del R.D. n°827 del 23.5.1924, ovvero qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per l'Ente il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti</p>

Procedura di gara

Art. 8

Metodo di aggiudicazione

1. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, indicato nel bando.
2. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta.

Art. 9

Pubblicità

1. Nel caso di pubblico incanto, è data ampia pubblicità alla gara mediante i canali ritenuti più idonei, in funzione delle caratteristiche dei beni da alienare, ai fine di raggiungere la più ampia cerchia di potenziali acquirenti.
2. La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede con le forme di pubblicità o d'informazione ritenute più adeguate.

Art. 10

Presentazione dell'offerta

1. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso o di spedizione della comunicazione.
2. L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata, ai sensi degli articoli 21 e 38 del D.P.R. n° 445 del 18 agosto 2000.
3. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.
4. L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica
5. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione del Comune di Bisignano(CS). Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.

6. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.

7. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

Art. 11 Garanzie

1. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 5% del valore posto a base della gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di appalto per fatto del soggetto aggiudicatario.

2. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.

3. La cauzione può essere costituita mediante deposito in contanti o di assegno circolare presso la Tesoreria del Comune di Bisognano (CS) ovvero presso una delle imprese bancarie previste dal D.P.R. 22 maggio 1956, n. 635, purché il depositario si obblighi ad effettuarne il versamento nella Tesoreria, qualora la cauzione debba essere incamerata dall'Amministrazione del Comune di Bisognano(CS). Questo deposito costituisce pegno a favore dell'Amministrazione, affidato all'istituto bancario ai sensi dell'art. 2786, comma 2, ultima parte, del codice civile.

4. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'appalto.

5. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione del Comune di Bisognano(CS),salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

6. I soggetti offerenti sono inoltre tenuti al deposito, nelle stesse forme previste per la cauzione, dell'importo corrispondente al preventivo delle spese tecniche, amministrative e contrattuali poste a carico dell'acquirente.

Art. 12 Svolgimento della gara

1. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione é fatta al migliore offerente.

2. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta

3. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

4. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

5. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'appalto con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

6. Se l'incanto non può compiersi nello stesso giorno in cui è stato aperto sarà continuato nel primo giorno seguente non festivo

7. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione del Comune di Bisignano(CS),che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

Art. 13

Cause di esclusione dalla gara

1. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:

⇒ le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;

⇒ le offerte espresse in modo condizionato;

⇒ le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata e le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;

⇒ la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;

⇒ le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;

⇒ il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto.

Stipula del contratto

Art. 14

Termini di sottoscrizione

1. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine di mesi sei a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.

2. Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

3. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione del Comune di Bisignano(CS),incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

Art. 15

Corresponsione del prezzo di acquisto

1. Salvo quanto diversamente stabilito, il prezzo di acquisto deve essere pagato prima e comunque all'atto della stipulazione dell'atto di vendita; precisando altresì che la destinazione d'uso degli immobili è libera dall'originario vincolo di destinazione cui era adibito.
2. In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita con riserva di proprietà dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo, da versarsi al momento della stipula del contratto.
3. In caso di alienazioni a favore di Enti Pubblici, Fondazioni ONLUS, Associazioni senza scopo di lucro, le modalità di pagamento saranno individuate, caso per caso, con la delibera del Consiglio dell'Ente attinente la medesima alienazione.

Norme finali

Art. 16

Abrogazione di norme

1. Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione del Comune di Bisignano(CS), in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

Nota al Regolamento

Un bene immobile compreso nel patrimonio indisponibile può essere oggetto di procedura di aggiudicazione per la individuazione del contraente di successiva vendita, mentre per la valida alienazione dell'immobile è necessario e sufficiente che lo stesso, previo provvedimento di scorporo dal patrimonio indisponibile, faccia parte del patrimonio disponibile al momento della conclusione del relativo contratto.

Nota all'Art. 3, La classificazione dei beni di Edilizia residenziale Pubblica

La legge n. 560 del 1993, all'art. 1, comma 1, definisce gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, per i quali risultano applicabili le norme ivi poste, come "quelli acquisiti, realizzati o recuperati ... a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali" ed esclude dalla disciplina le "unità immobiliari degli enti pubblici territoriali che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica".

La normativa del 1993 appare chiaramente finalizzata a regolare la vendita del patrimonio abitativo degli enti territoriali, attraverso la previsione di piani regionali e, comunque, vincola i proventi della detta vendita alla soddisfazione di interessi attinenti al patrimonio abitativo pubblico.

In termini di gestione patrimoniale appare interessante e necessario dare risposta al quesito relativo alla natura dei beni in oggetto ovvero se siano essi rientranti nella categoria del patrimonio indisponibile dell'ente o se siano classificabili come patrimonio disponibile dell'ente.

Non c'è dissenso, in dottrina e in giurisprudenza, sul punto della riconducibilità dell'edilizia residenziale pubblica nel novero dei servizi pubblici, essendo peraltro la stessa legge n. 560 del 1993 a disporre i particolari vincoli relativi all'alienazione degli immobili, come già rilevato, nel caso in cui gli immobili siano specificamente destinati al fine pubblico relativo alle esigenze abitative.

La giurisprudenza afferma che l'atto di concessione di alloggi pubblici appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato non è di per sé idoneo a trasformare la natura giuridica degli alloggi da beni appartenenti al patrimonio a beni indisponibili (*Corte dei conti - sez. controllo, 26.1.98, n. 10*).

Si deve, pertanto, procedere all'esame dei caratteri distintivi dell'indisponibilità dei beni.

Secondo quanto disposto dall'art. 826 del codice Civile al di fuori dei beni specificamente indicati dalla norma, fanno parte del patrimonio indisponibile dell'ente i beni destinati a pubblico servizio.

I beni indisponibili, si dividono, tra quelli che prescindono da atti di destinazione al perseguimento di un interesse pubblico e quelli che divengono indisponibili solo in seguito ad un provvedimento di destinazione.

Tuttavia, tale atto può essere implicito o consistere in fatti concludenti da cui sia desumibile inequivocabilmente la volontà di sottoporre il bene al vincolo di destinazione.

In questo senso la giurisprudenza ha evidenziato, che ai fini della riconducibilità dei beni nel novero del patrimonio indisponibile è necessario l'atto di destinazione e l'effettiva destinazione: quanto al primo presupposto esso può concretarsi comunque in una manifestazione di volontà

dell'ente, relativamente al secondo, deve sussistere la concreta utilizzazione per il fine pubblico (v. Cass., sez. un., 23.6.1993 n. 6950; id., sez. II, 9.9.97, n. 8743; Corte dei conti, sez. contr., 26.1.98, n. 10).

Con sentenza della Corte Costituzionale n. 347 del 28.7.83 si era peraltro già riconosciuta anche l'inseribilità degli alloggi realizzati dai Comuni, con propri esclusivi fondi, nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, qualora, i medesimi, siano stati realizzati in presenza di una chiara volontà dell'Ente di destinare gli alloggi a residenzialità pubblica.

Dalle considerazioni svolte consegue che a fronte della programmata ed effettuata destinazione allo svolgimento del pubblico servizio degli immobili l'alienazione degli stessi, al di fuori delle procedure volute dalla legge n. 560 del 1993, comporta la preclusione dello svolgimento da parte della regione dei compiti ad essa assegnati per la redazione dei piani di vendita degli alloggi in proporzione al patrimonio abitativo di ciascuna provincia, nonché la sottrazione dei proventi delle vendite al fondo destinato agli interventi di incremento e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico.

Legge in data 24 dicembre 1993, n° 560 (articolo unico)

NORME IN MATERIA DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

c.1 Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica quelli acquisiti realizzati o recuperati a totale carico o con concorso o contributo dello stato, della regione o di enti pubblici territoriali.

c.4 Le regioni entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, formulano, su proposta degli enti proprietari, sentiti i comuni ove non sono proprietari, piani di vendita al fine di rendere alienabili determinati immobili....

c.6 Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui al comma 4 gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio

c.10 Il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali..... Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 %.

c.15 Sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica

c.16 L'affittuario delle unità immobiliari di cui al c.15 può esercitare il diritto di prelazione.

c.18 L'alienazione delle unità immobiliari ai soggetti di cui al c.16 è effettuata a prezzo di mercato sulla base del parere dell'UTE

c.20 Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni.....