

U.T.

COMUNE DI ALEZIO  
(Provincia di Lecce)

C O P I A

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione N° 54 del 26/10/2010

Sessione Ordinaria di prima convocazione

**OGGETTO : Approvazione Regolamento speciale per la vendita di beni immobili.**

L'anno duemiladieci addì ventisei del mese di ottobre alle ore 16.00, nella sala delle adunanze posta nella Sede Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato nelle forme di legge, in sessione ordinaria di prima convocazione, nelle persone dei Sigg. Consiglieri:

All'appello risultano: P = Presente, A = Assente, D = Dimissionari

|                       |   |                        |   |
|-----------------------|---|------------------------|---|
| 1. ROMANO VINCENZO    | P | 10. GRAZIOLI VITTORIO  | P |
| 2. INGROSSO COSIMO    | P | 11. CORRADINO DANIELE  | P |
| 3. PASTORE ROSARIO    | A | 12. DE SANTIS WALTER   | P |
| 4. SANZO' GUIDO       | P | 13. CAROPPO COSIMO     | A |
| 5. DE MITRI PAOLA     | P | 14. BARONE ANDREA VITO | A |
| 6. TARANTINO GIOVANNI | A | 15. D'APRILE SANDRA    | A |
| 7. ROMANO EMANUELE    | P | 16. BUCCARELLA SANDRO  | A |
| 8. GAETANI LUIGI      | P | 17. LUCHINA ROCCO      | P |
| 9. DE PASCALI SERGIO  | A |                        |   |

Partecipa il Segretario Generale Dr. Fiorella Fracasso, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. GRAZIOLI VITTORIO nella qualità di Pres. del Consiglio, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

La seduta è pubblica.

|   |  |
|---|--|
| In copia a: Ufficio Segret.- Contratti-Pers.le () | Ufficio Servizi Cultura/Scuola/Sport ()  |
| Ufficio Economato/Ragioneria ()                   | Ufficio Commercio/Sanità/Polizia Amm. () |
| Ufficio Tributi ()                                | Ufficio Stato Civile/Anagrafe/Leva ()    |
| Ufficio Tecnico 1 ()                              | Ufficio Elettorale ()                    |
| Ufficio Tecnico 2 ()                              | Ufficio Servizi Sociali ()               |
| Ufficio Protocollo/Archivio ()                    | Ufficio Polizia Municipale ()            |

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO SPECIALE PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI

Rientra in aula, prima della trattazione , il Consigliere Tarantino. Presenti 11

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO** che si rende necessario dotarsi di un Regolamento che disciplini le modalità e le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Alezio;

**VISTO** lo schema di regolamento all'uopo predisposto, composto da n. 15 articoli;

**RITENUTO** il medesimo degno di approvazione;

**VISTO** l'art. 42 del D. Lgs. 267/2000, in ordine alla competenza del Consiglio Comunale all'adozione del presente atto;

**ACQUISITO** il parere favorevole espresso, dal competente Responsabile del Servizio, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18-08-2000, n. 267;

Sentita l'illustrazione del presente punto all'ordine del giorno a cura del Sindaco;

Con voti: 10 favorevoli, astenuti 1 ( Luchina )

## DELIBERA

**1) DI APPROVARE , come approva,** il "Regolamento speciale per la vendita dei beni immobili " di proprietà comunale, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, composto da n. 15 articoli;

**2) DI ABROGARE** ogni disposizione regolamentare vigente in materia ed in contrasto con il presente regolamento

# **COMUNE DI ALEZIO**

## **SETTORE TECNICO**

### **REGOLAMENTO**

#### **SPECIALE PER LA VENDITA DI**

#### **BENI IMMOBILI**

Approvato con atto Consiglio Comunale n. ....

## **INDICE**

- Art. 1 (Finalità ed oggetto)
- Art. 2 (Beni alienabili)
- Art. 3 (Programma di vendita)
- Art. 4 (Alienazione di beni non compresi nel Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari)
- Art. 5 (Prezzo di vendita)
- Art. 6 (Procedure di vendita)
- Art. 7 (Asta Pubblica)
- Art. 8 (Asta Pubblica – offerte)
- Art. 9 (Aste deserte)
- Art. 10 (Garanzie e Cauzione)
- Art. 11 (Trattativa Privata Diretta)
- Art. 12 (Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa)
- Art. 13 (Permuta)
- Art. 14 (Pubblicità)
- Art. 15 (Norma finale)

### **Art. 1**

#### **Finalità ed oggetto**

1. Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Alezio in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il presente Regolamento costituisce 'lex specialis' per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.

### **Art. 2**

#### **Beni alienabili**

1. Sono alienabili:



- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dall'inventario comunale e dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
  - b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
  - c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
  - d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

### **Art. 3**

#### **Programma di vendita**

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari proposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel Piano sono indicati:
- a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
  - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - c) il valore di massima dei singoli beni;
  - d) Il nominativo del Responsabile del procedimento di vendita.
3. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera I) del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico- finanziaria pluriennale.
4. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato 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.

### **Art. 4**

#### **Alienazione di beni non compresi nel Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari**

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano, individuando comunque il Responsabile del procedimento di alienazione.

### **Art. 5**

#### **Prezzo di vendita**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura del Settore Demanio e Patrimonio, da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;



- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
3. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima, maggiorato delle spese sostenute per la redazione delle perizie, qualora le stesse siano redatte da professionisti esterni all'Amministrazione.

## **Art. 6**

### **Procedure di vendita**

1. Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
  - a) asta pubblica (artt. 7, 8, 9);
  - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (art. 11 e 12);
  - c) trattativa privata (art. 11);
  - d) permuta (art. 11 e 13).

## **Art. 7**

### **Asta Pubblica**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 5.
2. L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Responsabile dell'Area che individua i beni da alienare, approva il bando d'asta ed impegna le necessarie somme.
3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

## **Art. 8**

### **Asta Pubblica - offerte**

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile dell'Area competente.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
5. Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare.
6. 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. L'offerente per persona da nominare deve formalizzare la nomina mediante comunicazione scritta e controfirmata per accettazione dal terzo entro 15 giorni dall'aggiudicazione in sede d'asta. Unitamente a detta comunicazione o comunque entro gli ulteriori 15 giorni il terzo nominato deve presentare tutta la documentazione richiesta dall'avviso d'asta per gli offerenti, cauzione compresa. L'offerente in sede d'asta e il terzo nominato restano comunque solidalmente obbligati sino alla formale aggiudicazione del lotto a favore del terzo nominato da parte dell'Amministrazione. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del primo offerente.
7. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte



migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

8. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

## **Art. 9**

### **Aste deserte**

1. Qualora la prima asta vada deserta ed inutilmente decorsi i trenta giorni di cui al comma 3, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

2. Dal secondo incanto andato deserto ed inutilmente decorsi i trenta giorni di cui al comma 3, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere alla vendita a trattativa privata come previsto dall'art.11 lett. f), all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.

3. Sin dalla prima asta deserta sono ammesse offerte di acquisto, nel termine perentorio dei successivi trenta giorni, da effettuarsi con le modalità stabilite per l'asta e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto. In tali ipotesi l'aggiudicazione avviene con le forme di cui al precedente art. 8.

## **Art. 10**

### **Garanzie e Cauzione provvisoria**

1. 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 e di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

3. La cauzione provvisoria, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme indicate dal bando d'asta o da apposito provvedimento dell'Amministrazione, è determinata in misura pari al 10% del valore del bene. La stessa viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incamerata se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

## **Art. 11**

### **Trattativa Privata Diretta**

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;

b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;

c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;

e) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 9, comma 2;

f) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 20.000,00) per i



quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);

g) alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5.

3. Nel caso previsto dalla lettera e) il prezzo di mercato di cui al precedente comma è quello posto a base dell'ultimo incanto deserto.

4. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al successivo articolo 12.

5. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita il Responsabile dell'Area competente dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

6. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 10.

## **Art. 12**

### **Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa.**

1. Nelle ipotesi di cui al precedente art. 11 ed in presenza di più soggetti aventi contemporaneamente titolo all'acquisto si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara ufficiosa con le modalità di cui al presente articolo.

2. Il Responsabile del procedimento avvisa gli interessati della gara ufficiosa, trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre.

3. Nel giorno stabilito dall'invito una Commissione costituita dal Responsabile del procedimento, dal Responsabile del Settore Finanziario e dal responsabile del settore Affari Generali, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

4. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile dell'Area a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.

5. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 10 e 11.

## **Art. 13**

### **Permuta**

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.

3. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 10 e 11.

## **Art. 14**

### **Pubblicità**

1. Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

a) **quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore**

**all'importo di € 200.000,00:** in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Alezio, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

**b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra € 200.000,00 e € 20.000,00:** in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Alezio, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

**c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 20.000,00:** in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Alezio, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.

3. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.

## **Art. 15**

### **Norma finale**

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore.



C O M U N E   D I   A L E Z I O  
(Provincia di Lecce)

**OGGETTO :** Approvazione Regolamento speciale per la vendita di  
beni immobili.

Vista la proposta di cui all'oggetto;

Visto l'art. 49 della legge 18.08.2000, N. 267

Il sottoscritto Responsabile del Servizio

**ESPRIME PARERE FAVOREVOLE** per quanto concerne la regolarità tecnica.

Eventuali osservazioni \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to MARRA                      VENANZIO

Alezio, li 19-10-2010

\*\*\*\*\*

Vista la proposta di cui all'oggetto;

Visto l'art. 49 della legge 18.08.2000, N. 267

Il sottoscritto Responsabile dell'Ufficio Ragioneria

**ESPRIME PARERE** \_ \_ \_ \_ \_ per quanto concerne la regolarità contabile.

Eventuali osservazioni \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO RAGIONERI

Alezio, li \_\_\_\_\_