



COMUNE DI META

Provincia di Napoli

DIPARTIMENTO 2

SETTORE 2

SERVIZIO PATRIMONIO

VIA TOMMASO ASTARITA n. 50 – 80062 – META (NA)

Tel. 081 532.14.98 – Fax 081 532.28.85

C.F. 00423370634 - P.IVA 01241931219

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 OGGETTO

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n.127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908 n.783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17.6.1909 n.454.

Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte volte all'alienazione del patrimonio immobiliare.

ART. 2 PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI

Il piano delle alienazioni e valorizzazioni, redatto ed approvato ai sensi dell' art. 58 del D.L. 25-6-2008 n. 112 convertito in L. 6-8-2008 n. 133, allegato al bilancio annuale di previsione, indica, per ogni anno di riferimento, il programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare comunale.

Nel programma di cui al comma 1 è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da mettere in vendita e le relative modalità di alienazione, nonché dettagliata relazione degli uffici competenti sui criteri tecnico economici di scelta dei beni patrimoniali da dismettere.

L'approvazione del bilancio di previsione da parte del Consiglio Comunale costituisce indirizzo impartito al Funzionario responsabile del servizio Patrimonio in merito all'individuazione degli immobili da alienare nell'anno corrente.

ART. 3 TIPOLOGIA DEI BENI ALIENABILI

Sono alienabili:

- a) i beni immobili ad uso abitativo facenti parte del patrimonio disponibile;
- b) i beni immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa facenti parte del patrimonio disponibile
- c) i beni del patrimonio indisponibile per i quali la cessata destinazione a pubblico servizio sia stata dichiarata con deliberazione del Consiglio Comunale.
- d) i beni del demanio comunale su cui sia intervenuto provvedimento di sdemanializzazione (art. 829 codice civile) pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente.

L'individuazione dei beni da porre in vendita dovrà avvenire con provvedimento del Consiglio Comunale, sulla base dei seguenti criteri:



COMUNE DI META

Provincia di Napoli

DIPARTIMENTO 2

SETTORE 2

SERVIZIO PATRIMONIO

VIA TOMMASO ASTARITA n. 50 – 80062 – META (NA)

Tel. 081 532.14.98 – Fax 081 532.28.85

C.F. 00423370634 - P.IVA 01241931219

- beni per i quali sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo dei medesimi;
- beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- beni sui quali siano richiesti grossi interventi manutentivi e per i quali non permane l'interesse a mantenerne la proprietà;
- beni che permettano il perseguimento di obiettivi strategici così come meglio identificati nel bilancio di previsione e nel D.U.P.

ART. 4

DETERMINAZIONE DEL VALORE ED AVVIO PROCEDURE

Il Funzionario dell'Area Patrimonio, qualora il bene da porre in vendita risulti ricompreso tra quelli da alienare ricadenti nella seconda annualità, prima di avviare le procedure, si assicura del valore base di vendita degli immobili elencati nel programma delle alienazioni. Per questo motivo provvede affinché l'ufficio patrimonio rediga perizie estimative distinte per ogni bene sulla base dei correnti valori di mercato.

In caso di carenza di organico o di personale tecnico, debitamente accertata dal Responsabile di struttura, le perizie di cui al comma 1) possono essere affidate anche a professionisti esterni all'Ente.

La perizia estimativa deve contenere:

- una relazione tecnica completa di esatta identificazione catastale descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- la destinazione dell'immobile;
- l'indicazione dell'esistenza o meno di diritti di prelazione, di godimento o di particolari vincoli, così come indicati all'art. 6 del presente regolamento;
- i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
- il valore da porre a base della procedura d'alienazione;

La procedura di alienazione viene avviata con atto del Funzionario dell'Area Patrimonio con il quale si individuano, l'elenco degli immobili, il relativo valore, distinto per singoli lotti, le forme di pubblicità, i tempi di esecuzione delle procedure ed il nominativo del Responsabile del procedimento, con il medesimo atto vengono altresì approvati i singoli bandi di gara.

Il valore base di vendita degli immobili è desunto dal piano delle Alienazioni e Valorizzazioni vigente fatto salvo quanto previsto al comma 1.

ART. 5

ALIENAZIONE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Per l'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, laddove presenti sul territorio, si applica la L.R. n. 24 del 12.12.2003 e sue successive modifiche e integrazioni.

ART. 6

VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, a parità di condizione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.



COMUNE DI META

Provincia di Napoli

DIPARTIMENTO 2

SETTORE 2

SERVIZIO PATRIMONIO

VIA TOMMASO ASTARITA n. 50 – 80062 – META (NA)

Tel. 081 532.14.98 – Fax 081 532.28.85

C.F. 00423370634 - P.IVA 01241931219

Il soggetto titolare del diritto di prelazione che risulti moroso nei confronti del Comune dovrà prima dell'apertura dei plichi contenenti le offerte sanare la morosità e contestualmente, qualora l'Ente avesse provveduto a nominare legale per il recupero di quanto dovuto, rimborsare all'Ente stesso tutte le spese sostenute sino al momento dell'asta pubblica volte al recupero di canoni ed oneri accessori scaduti per le quali somme pende giudizio.

ART. 7 BENI VINCOLATI

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, e' subordinata all'espletamento della formalità necessarie.

CAPO II PROCEDURE DI VENDITA

ART. 8 METODI DI ALIENAZIONE

Alla vendita dei beni immobili si procede, nell'ordine, e ove ne ricorrono i presupposti, seguendo le seguenti modalità: opzione, asta pubblica, trattativa privata, secondo quanto previsto dai successivi articoli.

ART. 9 ASTA PUBBLICA

Il sistema dell'asta pubblica è quello normalmente utilizzato per la vendita dei beni immobili. Le modalità di pubblicità della gara variano in relazione al potenziale interesse all'acquisto del bene offerto e al prezzo di stima del singolo cespite da porre in vendita e vengono individuate come segue:

- a) se il prezzo di stima è superiore ad € 516.000, i canali di pubblicità sono: il sito istituzionale, l'Albo Pretorio del Comune e quello dei Comuni vicini per almeno giorni 15 (quindici), l'affissione di avvisi nell'intero territorio comunale, almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed il Burc;
- b) se il prezzo di stima è ricompreso tra € 150.000 ed € 516.000, i canali di pubblicità sono: il sito istituzionale, l'Albo Pretorio del Comune e quello dei Comuni vicini per almeno giorni 15 (quindici), l'affissione di avvisi nell'intero territorio comunale, almeno un quotidiano a diffusione regionale.
- c) se il prezzo di stima è inferiore ad € 150.000, i canali di pubblicità sono: il sito istituzionale, l'Albo Pretorio del Comune e quello dei Comuni vicini per almeno giorni 15 (quindici), l'affissione di avvisi nell'intero territorio comunale, un quotidiano e un settimanale a diffusione locale.

ART. 10 TRATTATIVA PRIVATA



COMUNE DI META

Provincia di Napoli

DIPARTIMENTO 2

SETTORE 2

SERVIZIO PATRIMONIO

VIA TOMMASO ASTARITA n. 50 – 80062 – META (NA)

Tel. 081 532.14.98 – Fax 081 532.28.85

C.F. 00423370634 - P.IVA 01241931219

Qualora l'asta pubblica, espletata nei modi di cui all'articolo precedente, sia andata deserta si potrà, alternativamente, effettuare o un secondo esperimento di asta pubblica con un ribasso fino al 20%, oppure, previo provvedimento motivato potranno effettuarsi tentativi per la vendita del bene immobile a trattativa privata tra potenziali acquirenti, ad un prezzo comunque non inferiore del 20% a quello previsto nell'ultimo tentativo infruttuoso di asta pubblica.

La trattativa privata diretta con un solo acquirente è consentita, sulla base del prezzo di stima determinato con le modalità del precedente articolo 4, solo nel caso in cui sussistano ragioni tali che ne consiglino o, addirittura, ne impongano l'utilizzo, le quali dovranno, comunque, essere dettagliatamente riportate nel provvedimento.

ART. 11

DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO DEI BENI IMMOBILI AD USO ABITATIVO, DI CUI ALL'ART.3 C.1 LETTERA (A. DIRITTO AL RINNOVO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.

1. E' riconosciuto ai conduttori dei beni immobili ad uso abitativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), il diritto di opzione per l'acquisto degli stessi beni, da esercitarsi secondo le modalità e i termini di cui al comma 6.
2. Il prezzo di vendita dei beni immobili ad uso abitativo, di cui al comma 1, offerti in opzione agli aventi diritto, è determinato sulla base del prezzo di stima di cui all'articolo 4, diminuito del trenta per cento.
3. Ai conduttori di cui al comma 1, con reddito familiare complessivo annuo lordo inferiore a euro 23.000, aumentato a euro 26.000, in presenza di soggetti conviventi di cui all'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone diversamente abili), e che non hanno esercitato il diritto di opzione, è riconosciuto il diritto al rinnovo del contratto di locazione, per un periodo di tre anni, prorogato di diritto per altri due anni ai sensi dell'articolo 2, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo). Il diritto al rinnovo del contratto di locazione è esercitato prima dell'alienazione mediante asta pubblica. Per reddito familiare complessivo annuo lordo si intende la somma dei redditi annui lordi dei soggetti di cui all'articolo 13, comma 3, risultanti conviventi con il conduttore dell'immobile alla data di invio dell'offerta di vendita da parte del Comune. Si intendono conviventi coloro che alla suddetta data sono tali anagraficamente da almeno un quinquennio.
4. Ai conduttori di cui al comma 1, che hanno un'età superiore a sessantacinque anni, è riconosciuto il diritto di opzione per l'acquisto del diritto di usufrutto, da esercitarsi entro il termine di cui al comma 6, con l'alienazione della sola nuda proprietà mediante asta pubblica.
5. Il prezzo del diritto di usufrutto è pari all'importo del prezzo così come determinato in base all'art. 4 moltiplicato per il tasso d'interesse legale vigente ulteriormente moltiplicato per il coefficiente relativo all'età anagrafica del conduttore stesso desunto da apposita tabella Istat di riferimento. Il tasso legale e l'età del conduttore si assumono alla data dell'invio dell'offerta di vendita.
6. I conduttori, entro il termine di sessanta giorni, decorrenti dalla data del ricevimento dell'offerta di vendita, spedita a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, a pena di decadenza, esercitano i diritti previsti dai commi 1 e 4 tramite una comunicazione inviata al Comune a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, o mediante presentazione a mano all'ufficio protocollo, con l'accettazione di tutte le condizioni previste nell'offerta. La stipula del contratto definitivo di compravendita o del contratto definitivo di acquisto del diritto di abitazione ed il pagamento integrale del relativo prezzo avvengono, a pena di decadenza, entro novanta giorni decorrenti dalla



COMUNE DI META

Provincia di Napoli

DIPARTIMENTO 2

SETTORE 2

SERVIZIO PATRIMONIO

VIA TOMMASO ASTARITA n. 50 – 80062 – META (NA)

Tel. 081 532.14.98 – Fax 081 532.28.85

C.F. 00423370634 - P.IVA 01241931219

data dell'invio della comunicazione di esercizio dei diritti di cui ai commi 1 e 4. Il termine di novanta giorni è posto nell'esclusivo interesse del Comune.

7. E' riconosciuto ai conduttori o concessionari dei beni immobili aventi destinazione abitativa, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), il diritto di prelazione per l'acquisto degli stessi beni al prezzo di aggiudicazione dell'asta pubblica.

8. E' altresì riconosciuto ai soggetti di cui al comma 1, il diritto di prelazione all'acquisto, in caso di vendita ad un prezzo inferiore al prezzo loro già offerto in opzione, secondo le modalità e i termini previsti da successivo disciplinare d'Asta

ART. 12

DIRITTO DI PRELAZIONE E DI OPZIONE PER L'ACQUISTO DEI BENI IMMOBILI AVENTI DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA ABITATIVA, DI CUI ALL'ART. 3 C.1 LETTERA (B).

1. E' riconosciuto ai conduttori o concessionari dei beni immobili di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), il diritto di opzione per l'acquisto degli stessi beni, da esercitarsi secondo le modalità e i termini di cui al comma 6, dall'art. 11.

2. Il prezzo di vendita dei beni immobili di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), offerti in opzione agli aventi diritto è determinato sulla base del prezzo di stima di cui all'articolo 4.

3. E' riconosciuto ai conduttori o concessionari dei beni immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), il diritto di prelazione per l'acquisto degli stessi beni al prezzo di aggiudicazione dell'asta pubblica.

4. E' altresì riconosciuto ai soggetti di cui al comma 1, il diritto di prelazione all'acquisto, in caso di vendita ad un prezzo inferiore al prezzo loro già offerto in opzione, secondo le modalità e i termini previsti da successivo disciplinare d'Asta.

5. Fatto salvo quanto disposto dalla normativa vigente in materia, i conduttori o concessionari entro il termine di sessanta giorni, decorrenti dalla data del ricevimento dell'offerta di vendita, spedita a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, a pena di decadenza, esercitano i diritti previsti dai commi 1 e 3 tramite una comunicazione inviata al Comune a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, o mediante presentazione a mano all'ufficio protocollo, con l'accettazione di tutte le condizioni previste nell'offerta. La stipula del contratto definitivo di compravendita ed il pagamento integrale del relativo prezzo avvengono, a pena di decadenza, entro novanta giorni decorrenti dalla data dell'invio della comunicazione di esercizio dei diritti di cui ai commi 1 e 3. Il termine di novanta giorni è posto nell'esclusivo interesse del Comune.

ART. 13

SOGGETTI LEGITTIMATI ALL'ESERCIZIO DEI DIRITTI DI OPZIONE E PRELAZIONE, DI CUI AGLI ARTICOLI 11 E 12

1. I diritti di cui agli articoli 11 e 12 sono riconosciuti ai conduttori o concessionari titolari di un regolare contratto di locazione o concessione, che al momento dell'offerta di acquisto, sono in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori della locazione o concessione. Gli stessi diritti sono riconosciuti ai predetti conduttori o concessionari che, anche se morosi al momento dell'offerta di acquisto, provvedono al pagamento dei canoni e degli oneri accessori ancora dovuti entro il termine utile per l'esercizio dei diritti stessi. Ai conduttori o concessionari di beni di cui agli art. 11 e 12 sono equiparati tutti i soggetti che, già titolari di un contratto scaduto, hanno accettato le offerte presentate dal Comune e che sono in regola con il pagamento delle indennità di occupazione o, se morosi, provvedono al pagamento dell'indennità di occupazione ancora dovuta entro il termine utile per l'esercizio dei diritti stessi.



COMUNE DI META

Provincia di Napoli

DIPARTIMENTO 2

SETTORE 2

SERVIZIO PATRIMONIO

VIA TOMMASO ASTARITA n. 50 – 80062 – META (NA)

Tel. 081 532.14.98 – Fax 081 532.28.85

C.F. 00423370634 - P.IVA 01241931219

2. Salvo l'esercizio del diritto previsto dall'articolo 11, comma 5, in caso di mancato esercizio del diritto di opzione previsto dall'articolo 11 comma 1 da parte del conduttore, lo stesso ha la facoltà di indicare tra i soggetti individuati nel comma 3 dell'articolo 11, colui il quale esercita in suo luogo il predetto diritto di opzione. A tal fine il conduttore trasmette al Comune, con la stessa comunicazione con la quale esercita il diritto di opzione, l'indicazione del soggetto che esercita il diritto in suo luogo e la contestuale accettazione dello stesso soggetto all'esercizio del diritto.
3. I soggetti legittimati all'esercizio del diritto di opzione di cui al comma 2, in luogo del conduttore e previa indicazione dello stesso, sono il coniuge, i figli e i discendenti in linea retta, nonché l'insieme dei soggetti con i quali non sussiste alcun rapporto di lavoro, che risiedono stabilmente con il conduttore nel medesimo alloggio. I predetti soggetti devono essere conviventi anagraficamente, da almeno cinque anni, senza interruzioni e godere dei medesimi requisiti reddituali che legittimerebbero l'assegnazione di un alloggio residenziale pubblico.
4. E' concessa al conduttore la facoltà di esercitare il diritto di cui all'articolo 11 comma 1, con esclusione dei diritti previsti dall'articoli 11 comma 5, anche in concorso con i soggetti legittimati di cui al comma 3.
5. Nell'ipotesi di opzione di immobile con indicazione di taluno dei soggetti di cui al comma 3, non si applica la riduzione di cui all'art. 11 comma 2.
6. Al conduttore che abbia indicato secondo le modalità di cui al comma 2, taluno dei soggetti di cui al comma 3, viene comunque garantito il diritto d'usufrutto sull'immobile.

ART. 14

DIRITTO DI RISCATTO A FAVORE DEL COMUNE – DECADENZA DEL BENEFICIO DI CUI ALL'ARTICOLO 11 COMMA 2

1. Limitatamente ai beni ad uso abitativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), nel caso di cessione dei beni immobili nei cinque anni successivi all'acquisto degli stessi da parte dei conduttori mediante l'esercizio del diritto di opzione, ai sensi dell'articolo 11, comma 1, è riconosciuto al Comune il diritto di riscatto, regolato dagli articoli 1500 e seguenti del codice civile, in quanto applicabili, allo stesso prezzo di vendita offerto ai conduttori in opzione ai sensi dell'articolo 11, comma 2, come maggiorato ai sensi dell'articolo 1502 del codice civile.
2. L'efficacia della cessione di cui al comma 1 è risolutivamente condizionata all'esercizio da parte del Comune del diritto di riscatto di cui al comma 3.
3. Il Comune esercita il diritto di riscatto, a pena di decadenza, entro il termine di centoventi giorni, decorrente dalla data del ricevimento della comunicazione della nuova cessione o dalla data della conoscenza della stessa cessione.
4. In caso di mancato esercizio da parte del Comune del diritto di riscatto entro il termine di cui al comma 3, i conduttori che cedono a qualunque titolo i beni immobili di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), entro i cinque anni successivi all'acquisto degli stessi mediante l'esercizio del diritto di opzione, decadono dal beneficio della diminuzione del prezzo di stima, previsto dall'articolo 11, comma 2, e sono tenuti a corrispondere al Comune una somma pari alla differenza tra il prezzo di stima e il prezzo d'acquisto.



COMUNE DI META

Provincia di Napoli

DIPARTIMENTO 2

SETTORE 2

SERVIZIO PATRIMONIO

VIA TOMMASO ASTARITA n. 50 – 80062 – META (NA)

Tel. 081 532.14.98 – Fax 081 532.28.85

C.F. 00423370634 - P.IVA 01241931219

CAPO III

PROCEDIMENTO DI GARA

ART. 15

METODO DI GARA

L'asta pubblica si tiene con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base, indicato nell'avviso di gara.

ART. 16

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata a.r. , o trasmessa a mano all'ufficio del protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 16 giorni ne' superiore ai 30 giorni dalla data dell'avviso stesso.

Per partecipare alla gara dovranno essere prodotte, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la dichiarazione di avere preso visione di tutti gli atti concernenti la consistenza, lo stato degli immobili e la loro attuale destinazione urbanistica nonché' la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria di un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

Per l'osservanza del termine vale la data indicata dal Servizio Protocollo del Comune.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, si riterrà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione.

ART. 17

MODALITA' DI SVOLGIMENTO

L'apertura delle offerte viene effettuata pubblicamente dall'apposita commissione. Tale commissione è così composta: Presidente: Funzionario responsabile servizio Patrimonio; Componente: Funzionario responsabile dell' Area dei Servizi Finanziari; Segretario: Responsabile del Servizio Gare ed Appalti o da altro Istruttore all'uopo individuato dal Presidente.

L'aggiudicazione é fatta all'offerta più alta, il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso di gara. In caso di offerte di pari importo si procede seduta stante ad una licitazione, con le modalità ritenute più opportune dalla commissione, tra i presenti alla gara che hanno presentato tali offerte.

Nel caso in cui nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente o voglia migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte.

Le operazioni della Commissione sono oggetto di verbali.

ART. 18

SVINCOLO CAUZIONE



COMUNE DI META

Provincia di Napoli

DIPARTIMENTO 2

SETTORE 2

SERVIZIO PATRIMONIO

VIA TOMMASO ASTARITA n. 50 – 80062 – META (NA)

Tel. 081 532.14.98 – Fax 081 532.28.85

C.F. 00423370634 - P.IVA 01241931219

La cauzione dei concorrenti non aggiudicatari è svincolata all'emissione dell'atto di aggiudicazione definitiva.

Dopo l'emissione dell'atto di aggiudicazione definitiva la cauzione del vincitore assume valore di caparra e viene incamerata dall'Amministrazione Comunale in caso di mancata stipula del contratto per colpa dell'acquirente, previa costituzione in mora ai sensi dell'art. 1219 del codice civile.

ART. 19

STIPULA DEL CONTRATTO

Il contratto e' stipulato nel termine di giorni 60 a decorrere dalla data di esecutivita' dell'atto di definitiva aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 20

ENTRATA IN VIGORE

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di avvenuta esecutività della deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione dello stesso, alla scadenza dei termini della pubblicazione all'Albo Pretorio, secondo quanto previsto dalla Legge.