



# COMUNE DI BRACIGLIANO

Provincia di Salerno

**REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DEL  
COMUNE DI BRACIGLIANO**

**Approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n.    del**

# COMUNE DI BRACIGLIANO

Indice

**Art. 1 - Oggetto**

**Art. 2 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

**Art. 3 - Validità del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e sue integrazioni**

**Art. 4 - Beni alienabili**

**Art. 5 - Individuazione del prezzo di vendita**

**Art. 6 - Procedure di vendita**

**Art. 7 - Indizione della gara**

**Art. 8 - Destinazione urbanistica**

**Art. 9 - Pubblicità**

**Art. 10 - Bando di gara**

**Art. 11 - Asta pubblica - Svolgimento**

**Art. 12 - Trattative private**

**Art. 13 - Commissione di gara**

**Art. 14 - Verbale**

**Art. 15 - Diritti di prelazione**

**Art. 16 - Contratto**

**Art. 17 - Esiti delle gare**

**Art. 18 - Normativa di rinvio**

### **Art. 1 - Oggetto**

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare *di* proprietà comunale.  
2. Il regolamento è adottato ai sensi dell'art.12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni - 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.

### **Art. 2 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

1. Il Consiglio comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito nella Legge n. 133 del 6 agosto 2008.

A tal fine la Giunta comunale presenta al Consiglio comunale, per l'approvazione, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in cui vengono individuati i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

La proposta di deliberazione adottata dalla Giunta è sottoposta all'organo di revisione per l'espressione del parere di cui all'art. 239 comma 1 lettera b) numero 1 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000.

2. I beni da porre in vendita sono individuati fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune in base ai seguenti criteri:

- a. beni a bassa redditività o a gestione particolarmente gravosa;
- b. beni che richiedano interventi manutentivi onerosi;
- c. beni non ubicati nel territorio comunale;
- d. unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione.

3. La delibera di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è adottata annualmente come allegato del bilancio di previsione; il piano deve essere coordinato con la programmazione economico - finanziaria pluriennale.

4. I beni da alienare sono inseriti nel piano delle alienazioni immobiliari, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.

5. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, previa istruttoria dell'ufficio, l'inserimento negli elenchi del piano di alienazione e valorizzazione ha gli effetti del provvedimento che accerta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità.

6. La delibera conciliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all'alienazione.

### **Art. 3 - Validità del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e sue integrazioni**

1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ha valenza triennale e può essere modificato e/o integrato, con deliberazioni del Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale sottoposta al parere dell'organo di revisione,

### **Art. 4 - Beni alienabili**

1. Possono essere alienati i seguenti beni immobili:

- a. beni facenti parte del patrimonio disponibile;
- b. beni facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c. beni del demanio comunale, così come definiti dagli artt. 822 e 824 del C.C., per i quali sia intervenuto o intervenga motivato provvedimento di sdemanializzazione;

- d. beni dei quali il Comune sia divenuto proprietaria a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione ed altre cause, salva l'applicazione, per i beni espropriati, dell'istituto della retrocessione e diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere
2. I beni immobili che si intendono alienare possono essere alienati a corpo o a misura, nello stato in cui si trovano con tutti i diritti e le servitù esistenti.
  3. Per i beni di interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
  4. Per gli usi civici si rinvia al Regolamento di consiglio comunale n. 5 del 5 febbraio 2012 \*nota1

#### **Art. 5 - Individuazione del prezzo di vendita**

1. Il piano delle alienazioni di cui al precedente Art. 2 deve contenere la stima del valore di mercato dei beni, effettuata precedentemente del Settore tecnico. La predetta stima può comunque essere sottoposta al visto di congruità da richiedere all'Agenzia delle Entrate ex Agenzia del Territorio incorporata nell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 23 quater D.L. 95/2012 del 1° dicembre 2012.
2. La determinazione del prezzo da porre a base d'asta per la vendita degli immobili deve risultare da una perizia contenente:
  - a. Una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
  - b. La destinazione urbanistica;
  - c. I criteri applicati per la determinazione del valore di mercato;
  - d. Il valore di stima.
3. La succitata stima deve essere effettuata dall'ufficio Tecnico e soltanto in caso di circostanze di improcedibilità correlate alle particolari caratteristiche del bene e/o carenza di adeguate professionalità interne, il Responsabile dell'ufficio competente potrà avvalersi del servizio Tecnico estimativo fornito dall'Agenzia delle Entrate per il giudizio di congruità. A tal fine il Responsabile del Settore competente, con propria determinazione dirigenziale, impegna la spesa per il pagamento delle competenze spettanti all'Agenzia per la determinazione del prezzo dei beni immobili da alienare.

#### **Art. 6 - Procedure di vendita**

1. Ai sensi dell'art. 12 della legge n. 127 del 15 maggio 1997 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le concorrenti proposte di acquisto. A tal fine dovranno essere adottate ampie forme di pubblicità, come specificamente disciplinato al successivo Art. 9, tramite le tradizionali forme di pubblicità sulla G.U.R.I. e su quotidiani aventi massima diffusione locale e nazionale, nonché attraverso pubblicità via internet.
2. I contraenti vengono individuati, salvo i casi di esercizio del diritto di prelazione di cui al successivo Art. 16, mediante:
  - a. asta pubblica, con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata (art.73 comma 1 lettera C) e art.76 R.D. n. 827 del 23 maggio 1924);
  - b. trattativa privata, da intendersi quale procedura di carattere eccezionale cui accedere dopo aver comunque esperito asta pubblica e qualora dopo il secondo tentativo la stessa vada deserta, nei seguenti casi:
    - 1) 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 (ad esempio immobili che costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per il Comune come relitti, pertinenze stradali);
    - 2) la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e la sua natura, limitata ad una cerchia ristretta di interessati (ad esempio frontisti, confinanti ecc.);
  - c. trattativa privata diretta nel caso in cui l'alienazione avvenga a favore delle amministrazioni dello Stato, delle province, dei comuni e degli altri enti pubblici in genere.

### **Art. 7 - Indizione della gara**

La gara viene indetta con determinazione a contrattare del competente responsabile di settore nella quale siano riportati i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e con la quale, in particolare, si individua il bene da alienare, si approva il bando di gara e si impegna la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda a trattativa privata, che resta procedura di selezione dei contraenti di carattere eccezionale ammessa nei soli casi previsti dal precedente Art. 6 comma 2 lettera b, la determinazione del responsabile di settore, di cui al comma precedente, approva la lettera d'invito contenente tutti gli elementi del bando.

### **Art. 8 - Destinazione urbanistica**

1. Il Settore Tecnico mette a disposizione del responsabile di settore che deve indire la gara, se non coincide con lo stesso, i certificati di destinazione urbanistica degli immobili entro il più breve termine possibile dalla sua richiesta e, comunque, in mancanza di richiesta espressa, non appena sia indetta la gara.

2. A tal fine il responsabile di settore che indice la gara trasmette una copia del bando all'Area Tecnica.

### **Art. 9 - Pubblicità**

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità per assicurare la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune.

2. L'intero Piano delle Alienazioni immobiliari deve essere pubblicizzato nelle forme più ampie possibili, risultando vietate forme differenziate di pubblicità in ragione del valore dei singoli beni facenti parte del piano di dismissione.

Le aste sono pubblicate all'albo pretorio on-line del Comune, sul sito internet del Comune [www.comunedibracigliano.sa.it](http://www.comunedibracigliano.sa.it) nonché mediante inserzione sulla G.U.R.I. e sul B.U.R.C. e per estratto su due quotidiani, uno a massima diffusione nazionale e l'altro a massima diffusione provinciale.

4. Le procedure di trattativa privata con invito alla presentazione di offerte sono pubblicate all'albo pretorio on line del Comune, sul sito internet del Comune [www.comunedibracigliano.sa.it](http://www.comunedibracigliano.sa.it)

### **Art. 10 - Bando di gara**

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- a. I beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- b. il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;
- c. i diritti ed i pesi inerenti al fondo;
- d. l'anno, il mese, il giorno e l'ora entro cui le offerte devono pervenire all'ufficio protocollo del Comune;
- e. l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alle gare;
- f. il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
- g. gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
- h. l'ammontare della cauzione;
- i. il metodo di gara;
- j. il criterio di aggiudicazione;
- k. l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
- l. eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- m. per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il registro delle imprese;
- n. in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;

- o. 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;
- p. le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, con ricevuta dell'ufficio protocollo del Comune;
- q. le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- r. l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione della gara;
- s. l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- t. l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della legge n. 689/1981;
- u. nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- v. il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- W. l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
- x. l'indicazione del Responsabile del Procedimento.

#### **Art. 11 - Asta pubblica - Svolgimento**

1. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
2. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificamente indicati nel bando, alla presenza della Commissione di gara al suo completo.
3. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
4. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.
5. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di novanta giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
6. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per lo stesso bene.
7. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
8. Le offerte si considerano valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.
9. Nella 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 o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.
10. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nel bando di gara.

#### **Art. 12- Trattative private**

1. La trattativa privata, da intendersi quale procedura di selezione dei contraenti di carattere eccezionale ammessa nei soli casi previsti dal precedente Art. 6 comma 2 lettera b), si svolge mediante lettera di invito a presentare offerta, contenente le norme di gara. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un

prezzo inferiore a quello di stima ai sensi del precedente Art. 5 comma 2, che deve essere posto a base delle offerte da presentare.

2. Nel caso di trattativa privata deve essere garantita adeguata trasparenza e pubblicità del procedimento, nelle forme previste dal precedente Art. 9 comma 4.

3. Le buste vengono aperte pubblicamente con le modalità previste dal precedente Art. 11, da una Commissione costituita nei modi previsti dal successivo Art. 14.

4. Nel caso di trattativa privata diretta, ammessa esclusivamente nei casi indicati al precedente Art. 6 comma 2 lettera C), l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

5. A tal fine il promettente acquirente dovrà rivolgere al Comune una proposta contrattuale di acquisto del bene immobile sulla base del prezzo di perizia e le condizioni alle quali l'acquisto dovrà essere concluso.

6. Il proponente si obbligherà a mantenere ferma la proposta contrattuale per un periodo di 60 giorni dalla data di ricevimento della stessa, attestata dal protocollo generale del Comune.

7. Nel termine di 10 giorni dalla data di ricevimento dell'accettazione della proposta contrattuale il proponente verserà, a titolo di caparra confirmatoria, una somma di denaro pari al 10% del prezzo della compravendita

### **Art. 13 - Commissione di gara**

1. La Commissione di gara è composta dal responsabile del settore competente ad indire la gara con funzioni di presidente, dai dirigenti degli altri settori e da un dipendente comunale individuato dal presidente della commissione, in veste di segretario verbalizzante.

2. La Commissione di gara è un collegio perfetto che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti e delibera a maggioranza.

### **Art. 14 - Verbale**

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal segretario verbalizzante, sotto la direzione del Presidente.

2. Il verbale non tiene luogo di contratto.

3. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipula del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

### **Art. 15 - Diritti di prelazione**

1. Nel caso di alienazione di un bene 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.

2. I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.

3. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, della ragione di prelazione, delle modalità di esercizio del diritto stesso, le 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.

4. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune di Bracigliano a mezzo di ufficiale giudiziario, contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo e comunque non superiore a 20.000 Euro.

5. La cauzione, qualora non sia versata in tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria e assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale.

#### **Art. 16 - Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
  2. La stipulazione del contratto deve avvenire entro novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, che sarà disposta con determinazione dirigenziale del competente responsabile di settore.
  3. Dell'aggiudicazione dell'asta deve essere data comunicazione al soggetto aggiudicatario mediante raccomandata A.R..
  4. L'aggiudicatario, almeno trenta giorni prima della stipula del contratto, dovrà comunicare al Comune il nome del notaio presso cui intende effettuare la stipulazione del contratto .
  5. Il Responsabile di settore competente provvede all'inoltro al notaio di tutta la documentazione di competenza della parte venditrice.
  6. Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto di vendita faranno capo all'aggiudicatario.
  7. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata al momento del rogito in unica soluzione mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso di assegna circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale del Comune di Bracigliano.
  8. In mancanza, il Comune tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti del Comune, fermo restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.
  9. Qualora la controparte lo richieda, il Notaio viene nominato dal competente Responsabile con determina.
  10. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. C), del Decreto Legislativo n. 267/2000. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Comune gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/1962, prima della stipulazione del contratto.
  11. Possono acquistare sia le persone fisiche sia le persone giuridiche.
- In ogni caso prima della stipula del contratto, il cui valore sia pari o superiore a E 150.000,00 (centocinquantamila) il dirigente dovrà acquisire idonea certificazione antimafia sul conto dei soggetti di cui all'art. 85 del codice antimafia, approvato con decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159.
- Nei confronti degli acquirenti di beni immobili il cui valore sia inferiore a E 150.000,00(centocinquantamila), prima della stipula del contratto dovranno essere acquisite idonee certificazioni attestanti l'insussistenza, in capo ai soggetti di cui all'art. 85 del codice antimafia, approvato con decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159, di:

a) provvedimenti che dispongono una misura cautelare o il giudizio, ovvero che recano una condanna anche non definitiva per taluni dei delitti di cui agli articoli 353, 353 bis, 629, 640 bis, 644, 648 bis, 648 ter del codice penale, dei delitti di cui all'articolo 51, comma 3 bis del codice di procedura penale e di cui all'articolo 12 quinquies del decreto legge 8 giugno 1992, n. 306, convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 1992, n. 356;

b) proposta o provvedimento di applicazione di taluna delle misure di prevenzione;

c) salvo che ricorra l'esimente di cui all'articolo 4 della legge 24 novembre 1981, n. 689, omessa denuncia all'autorità giudiziaria dei reati di cui agli articoli 317 e 629 del codice penale, aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, da parte dei soggetti indicati nella lettera b) dell'articolo 38 del decreto



legislativo 12 aprile 2006, n. 163, anche in assenza nei loro confronti di un procedimento per l'applicazione di una misura di prevenzione o di una causa ostativa ivi previste

**Art. 17 - Esiti delle gare**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale del prezzo contrattuale.

**Art. 18 - Normativa di rinvio**

*1.* Per quanto non esplicitamente previsto e specificamente stabilito negli articoli che precedono si fa formale rinvio per gli elementi di disciplina contrattuale alle disposizioni del codice civile nonché alle leggi vigenti in materia.

Nota 1- il comma 4 è stato aggiunto dal consiglio comunale in sede di approvazione del regolamento( unanimente votato)