



Città di Rionero in Vulture

Provincia di Potenza
Medaglia d'Argento al Merito Civile - Città per la Pace

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DISPONIBILI E MOBILI COMUNALI

Approvato con D.C.C. n°39 dell'11/07/2023

Sommario

Art. 1 Finalità e oggetto.....	3
Art. 2 Beni alienabili	3
Art. 3 Piano delle alienazioni e valorizzazioni	4
Art. 4 Stima dei beni e individuazione del prezzo.....	4
Art. 5 Procedure di vendita.....	5
Art. 6 Procedura aperta - asta pubblica.....	5
Art. 7 Trattativa privata previa gara ufficiosa	7
Art. 8 Trattativa privata diretta.....	7
Art. 9 Permuta	9
Art. 10 Diritto di prelazione	9
Art. 11 Pubblicità.....	10
Art. 12 Competenze.....	10
Art. 13 Commissione giudicatrice	11
Art. 14 Garanzie e cauzione	11
Art. 15 Cause di esclusione dalle gare.....	12
Art. 16 Riserva di aggiudicazione	12
Art. 17 Stipulazione del contratto.....	12
Art. 18 Beni mobili.....	13
Art. 19 Norme transitorie.....	13

Art. 1 Finalità e oggetto

Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del **patrimonio immobiliare disponibile** e del **patrimonio mobiliare** del Comune di Rionero in Vulture.

Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente Regolamento sono le seguenti:

- semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile e del patrimonio mobiliare dell'ente, nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, imparzialità, ragionevolezza, trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
- rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni.

Sono in articolare disciplinate:

- ✓ le attività di programmazione;
- ✓ le competenze in materia di stima e la procedura di alienazione;
- ✓ i criteri di scelta del contraente;
- ✓ i sistemi di valutazione delle offerte;
- ✓ la permuta.

Art. 2 Beni alienabili

Sono alienabili:

1. i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
2. i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio e ne sia data specifica attestazione;
3. i beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione;
4. i diritti reali sui beni immobili di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3;
5. i beni mobili facenti parte del patrimonio comunale di cui all'articolo 18 del presente regolamento.

In ogni caso, l'inserimento dei beni immobili nel Piano di alienazioni e valorizzazioni di cui al successivo art. 3 determina, come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 poi convertito nella legge 133/2008, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

I beni che possono essere posti in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base principalmente delle seguenti valutazioni:

- immobili a bassa redditività;
- immobili richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- immobili non ubicati nel territorio comunale;
- aree e fabbricati per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinati a fini istituzionali.

Per i beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita.

Art. 3 Piano delle alienazioni e valorizzazioni

L'alienazione dei beni immobili del Comune di Rionero in Vulture è soggetta a programmazione e viene formalizzata con specifico atto del Consiglio Comunale.

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni, che andrà allegato al Bilancio di Previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

La Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e le eventuali modifiche e integrazioni al medesimo che dovrà essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale.

Il Piano delle alienazioni immobiliari sarà ricompreso nel Documento Unico di Programmazione.

Il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile anche non compreso nel suddetto piano modificandolo conseguentemente.

Il Piano dovrà indicare:

1. i beni immobili o i lotti di beni immobili che si prevede di alienare;
2. una descrizione delle loro caratteristiche principali (estremi catastali, ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);

Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Art. 4 Stima dei beni e individuazione del prezzo

Nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dall'Ufficio Patrimonio congiuntamente con gli uffici tecnici comunali qualora necessario; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione comunale.

Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima orientata a determinare il valore di mercato attuale del bene sulla base della ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, della appetibilità commerciale, nonché di ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

Le perizie di stima potranno essere effettuate dalle strutture e dal personale interno all'Amministrazione che presenti adeguata esperienza e comprovata professionalità nell'ambito della valutazione dei beni. Per stime particolarmente complesse in ordine alla tipologia od al valore del bene, ovvero per particolarità del procedimento, il Responsabile del Servizio Patrimonio potrà in alternativa avvalersi:

- dell'Agenzia delle Entrate, nell'ambito di una convenzione appositamente stipulata;
- di professionisti esterni iscritti nell'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, che dovranno presentare delle perizie giurate.

Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti.

I consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali

abbiano prestato attività di consulenza.

I criteri per individuare il valore di vendita da seguire nelle perizie estimative redatte d'ufficio sono così fissati:

1. Il **valore di vendita delle unità immobiliari ad uso abitativo** è pari alla media aritmetica tra il valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali "rivalutate" determinate dalla Direzione Generale del Catasto e dei servizi tecnici erariali del Ministero delle finanze (e successive revisioni) ed il valore corrente di mercato degli stessi immobili, così come ricavato in riferimento a beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. Il **valore di vendita degli immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa** è pari al loro valore corrente di mercato.
3. Per **gli immobili non riportati in catasto**, in luogo della rendita catastale si terrà conto della rendita cosiddetta "presunta".
4. Ai valori di vendita degli immobili di cui ai precedenti commi 1 e 2, si applica una riduzione pari a 1% per ogni anno intero di anzianità di costruzione dell'immobile alla data della stima (cosiddetto "sconto vetustà"), fino al limite massimo del 20%.
5. Il **valore di vendita dei terreni** è pari al valore corrente di mercato, tenuto conto della loro destinazione urbanistica.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione. Tale termine si interrompe nel momento dell'avvio della procedura di gara. Successivamente al decorso dell'anno, il Servizio competente può in ogni caso confermare anche *per relationem* la stima già effettuata.

L'acquirente dovrà pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata e saranno a suo carico le spese tecniche sostenute o da sostenere (aggiornamenti catastali, perizie se affidate esternamente) e le spese di pubblicità sostenute dall'Ente per poter procedere all'acquisizione del bene ed ogni altro onere previsto dalla legge.

Il prezzo e le eventuali spese dovranno essere pagati interamente prima della stipula del contratto di compravendita o permuta.

Art. 5 Procedure di vendita

I beni immobili indicati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio Comunale possono essere posti in vendita mediante:

- Procedura aperta con il sistema dell'asta pubblica;
- Trattativa privata previa gara ufficiosa;
- Trattativa privata diretta;
- Permuta.

Art. 6 Procedura aperta - asta pubblica

E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale o comunque quando il valore di stima è superiore ad Euro 100.000,00.

Con lo stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso potranno anche essere suddivisi in lotti.

Verrà data pubblicità della vendita del bene immobile nelle forme e nei modi previsti dal successivo art. 11 comma 1.

Il Responsabile del Servizio Patrimonio indice la gara approvandone il relativo bando.

Il bando di gara deve indicare:

- descrizione dei beni da alienare, lo stato di consistenza;
- il prezzo estimativo a base di gara, i termini e le modalità per il pagamento;
- i dati relativi al possesso dell'immobile e provenienza;
- i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- il luogo presso cui si effettua la gara;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni e il nome del responsabile del procedimento;
- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di gara;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
- per le persone giuridiche, l'indicazione di chi ne ha la rappresentanza legale e l'iscrizione nel Registro delle Imprese;
- la possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
- le modalità e termini di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo PEC, a mezzo posta o anche tramite corriere o *brevi manu*, presso l'Ufficio Protocollo con ricevuta dell'ufficio protocollo del Comune;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte, le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- 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.

Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario le spese di cui all'art. 4 del presente Regolamento.

Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice di cui al successivo art. 13.

Il metodo di svolgimento della gara utilizzato è quello delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna prefissione di limiti di

aumentoe con esclusione delle offerte in diminuzione.

Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dall'aperizia di cui all'art. 4, indicato nel Bando di gara.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono vincolanti per gli aggiudicatari e per i loro aventi causa. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è valido quello espresso in lettere. Nel caso lo stesso soggetto presenti due offerte si considera come valida quella più vantaggiosa per l'Ente.

L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida enon sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.

Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

Nel caso in cui la gara mediante procedura di asta pubblica andasse deserta si potrà procedere ad una nuova gara riducendo il prezzo a base d'asta del 10%.

Per gli immobili posseduti in comproprietà con altri Enti la procedura di vendita può essere esperita da un ente proprietario in qualità di capofila, purché venga seguita la modalità di vendita mediante asta pubblica.

Art. 7 Trattativa privata previa gara ufficiosa

I beni immobili con prezzo a base d'asta uguale o inferiore ad Euro 100.000,00 e/o che abbiano una appetibilità commerciale riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza locale, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile, alla sua natura, alla sua utilizzazione, e che non abbiano le caratteristiche di cui all'art. 8 possono essere alienati mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, anche senza un previo esperimento di asta pubblica.

L'Ente procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte, nelle forme indicate dall'art. 11, dove verrà richiesto, a coloro che saranno interessati, di rispondere con una domanda di partecipazione alla procedura di vendita. In seguito il Comune invierà una lettera di invito a coloro che hanno presentato domanda di partecipazione indicante il prezzo base del bene, il criterio di aggiudicazione, il termine per la presentazione dell'offerta, il deposito cauzionale o fideiussione bancaria o assicurativa pari al 10% del valore di perizia e le modalità secondo cui presentare le offerte di acquisto. Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice di cui al successivo art. 13.

Le condizioni generali relative ai criteri e allo svolgimento della gara pubblica disciplinati dall'art.6 sono applicabili per analogia anche alla procedura oggetto del presente articolo.

Art. 8 Trattativa privata diretta

La trattativa privata diretta è consentita nelle seguenti ipotesi:

1. allorché a seguito di pubblico incanto o di trattativa privata previa gara ufficiosa non sia

- stato possibile procedere all'aggiudicazione del bene per gara deserta;
2. in caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici allorquando ci siano motivate ragioni;
 3. in caso di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
 4. quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che l'Amministrazione ritiene utile acquisire;
 5. in caso di alienazione disposta a favore di Enti pubblici, Associazioni o Enti privati riconosciuti non aventi scopo di lucro e che destinino gli immobili oggetto dell'alienazione ai propri fini istituzionali;
 6. in caso di esistenza di un unico confinante di terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo;
 7. in caso di terreno di proprietà dell'Ente con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente autorizzati;
 8. in caso di manufatto di proprietà dell'Ente insistente su proprietà privata.;
 9. in caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà dell'Ente, facente parte di immobile di proprietà di terzi;
 10. in caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria;
 11. in caso di alienazione di beni il cui valore non superi i 20.000,00 Euro e sui quali grava un diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 10, se disposta a favore di titolari di tale diritto;
 12. in caso di alienazioni di beni immobili di modeste dimensioni e valore (importo massimo pari ad Euro 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, di difficile utilizzo per l'Amministrazione o di bassa redditività (ad es. reliquati, fondi interclusi, pertinenze stradali, porzioni residuali di lotti e casi simili).

E' altresì ammessa la trattativa privata diretta, senza gara, quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 20.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.

In ipotesi di trattativa diretta hanno titolo all'acquisto oltre che il detentore, anche di fatto, dell'immobile oggetto di vendita ovvero degli immobili degli altri soggetti indicati al punto 12., anche il coniuge superstite o altro convivente, quale risulti dal medesimo stato di famiglia anagrafico.

Sempre nell'ipotesi di trattativa privata, qualora trattasi di immobile la cui costruzione risale al periodo post-sisma del 1930 (c.d. padiglioni casette asismiche) e qualora non sia più in vita il soggetto che ebbe a suo tempo in comodato gratuito il bene appartenente al Comune, ha titolo all'acquisto anche uno solo degli eredi legittimi che ancor ne detenga l'uso, con espressa rinuncia dei restanti eredi.

Il soggetto avente titolo all'acquisto deve risultare in regola con il pagamento di eventuali canoni e spese accessorie comunque connessi all'uso del bene di proprietà comunale. In tale caso, l'acquirente avrà diritto ad una riduzione pari al 5% del prezzo di cessione del bene oggetto di vendita.

Lo stato di regolarità o meno del richiedente deve risultare da apposita attestazione del Responsabile del Servizio comunale cui risultano assegnate funzioni e responsabilità in materia di entrate patrimoniali, da allegarsi alla domanda di acquisto a cura dell'interessato.

In deroga a quanto previsto dal precedente comma, anche il soggetto che non risulti in regola con i pagamenti ivi indicati potrà ugualmente formulare domanda di acquisto, purché contestualmente a detta domanda dia prova di aver regolarizzato la propria posizione debitoria nei confronti dell'Ente, mediante allegazione della ricevuta di versamento dell'intero importo dovuto, quale risulti dall'attestazione resa ai sensi del precedente comma. Anche in tal caso l'acquirente avrà diritto ad una riduzione pari al 5% del prezzo di cessione del bene oggetto di vendita.

Ove nella determinazione di quanto dovuto dal soggetto interessato all'acquisto per la "regolarizzazione" della sua posizione, si pervenga ad una soluzione transattiva in riferimento alle risultanze dell'attestazione resa ai sensi dei comma precedenti essa andrà previamente formalizzata attraverso apposito atto della Giunta Comunale, che non potrà in ogni caso mai pervenire a decurtazioni delle voci relative ai canoni ed alle spese accessorie direttamente connesse all'uso del bene, cui dovrà seguire l'effettivo versamento e l'allegazione alla domanda di acquisto della relativa ricevuta.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente ad un prezzo non inferiore a quello di stima ai sensi dell'art. 4 del presenteregolamento.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese di cui all'art. 4 è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nell'addeberazione di Giunta e nelle determinazioni gestionali alle quali viene data adeguata pubblicità e trasparenza (almeno tramite affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione nel sito internet del Comune), prima della definitiva alienazione contrattuale, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate e, in generale, al fine di garantire il principio di concorrenza, confronto competitivo, di evidenza pubblica ed onde evitare restrizioni ingiustificate alla regola generale della libertà di competizione.

Art. 9 Permuta

Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati, di beni immobili, previo inserimento nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni e/o specifico atto dispositivo del Consiglio Comunale.

La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o di altra utilità e nel rispetto della normativa vigente.

In caso di permuta criteri di stima saranno equivalenti a quelli stabiliti nel presente Regolamento per le altre forme di alienazione.

Art. 10 Diritto di prelazione

Il competente Servizio accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene è oggetto di diritti di prelazione. Tale diritto dovrà essere indicato nel Bando in caso di asta pubblica o nell'avviso pubblico in caso di trattativa privata previa gara ufficiosa e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

Il diritto di prelazione viene riconosciuto agli eventuali titolari di un contratto di locazione o affitto, che non abbia natura transitoria, sul bene oggetto della vendita, ai concessionari, ai conduttori, ai comodatari e agli enfiteuti dei beni immobili posti in alienazioni.

I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo che ha originato la conduzione, in regola con il pagamento degli eventuali corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori

Sono da considerarsi con diritto di prelazione anche i soggetti titolari di una concessione rilasciata dall'Agenzia del Demanio sui beni acquisiti dall'Ente nell'ambito del cosiddetto federalismo demaniale purché in regola con il pagamento dei canoni di occupazione.

Opera il diritto di prelazione anche nell'ipotesi di proprietario confinante con l'immobile comunale posto in vendita a prescindere dalla procedura di vendita utilizzata.

Il Responsabile del Servizio Patrimonio, accertata la sussistenza della prelazione, avvisa a mezzo PEC o notifica, il soggetto avente tale diritto, dell'intenzione del Comune di voler alienare il bene immobile interessato e che per lo stesso si procederà ad una procedura di vendita - cui il predetto soggetto deve essere invitato a partecipare e ad accettare, qualora ancora interessato -, il prezzo derivante dalla gara, come da verbale dell'apposita Commissione giudicatrice di cui al successivo art. 13.

Nel caso di trattativa privata, il soggetto titolare del diritto di prelazione, qualora interessato all'acquisto dell'immobile, dovrà presentare la sua offerta.

A seguito dell'espletamento della procedura di trattativa privata e della definizione del prezzo di vendita da essa scaturito, colui che gode del diritto di prelazione sarà invitato ad accettarlo entro un periodo massimo di 15 giorni, trascorso il quale senza esplicita accettazione l'immobile sarà assegnato al maggior offerente.

Art. 11 Pubblicità

Sia nel caso di alienazione mediante il sistema dell'asta pubblica sia nel caso di alienazione a trattativa privata previa gara ufficiosa, sono assicurate adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

In relazione alla tipologia di procedura di vendita prescelta vengono individuate le seguenti forme di pubblicità:

1. Procedura Aperta mediante Asta pubblica: comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet del Comune, e pubblicazione all'Albo pretorio;
2. Trattativa privata previa gara ufficiosa: comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet del Comune e pubblicazione all'Albo pretorio.

Nel caso di cessione di un terreno i proprietari confinanti potranno essere informati della volontà di alienare il terreno a mezzo PEC, ai fini della conoscenza della possibilità di esercitare il diritto di prelazione a loro favore.

E' possibile effettuare altre forme di pubblicità non espressamente sopra indicate che il Responsabile del procedimento ritenga opportuno, al fine del buon esito della procedura adottata.

Le pubblicazioni devono avvenire almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la presentazione delle offerte in caso di asta pubblica o 15 giorni in tutti gli altri casi.

Art. 12 Competenze

Per i beni immobili inseriti nel Programma delle Alienazioni Immobiliari e per i beni mobili sarà la Giunta comunale l'organo competente a deliberarne l'alienazione.

Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali redigere, sottoscrivere il bando e curarne la pubblicazione, nonché redigere l'avviso pubblico, formare l'elenco dei soggetti da invitare, sottoscrivere e curare l'invio della lettera di invito, sono di competenza del Responsabile del Servizio Patrimonio, al quale spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta nei casi nei quali la stessa è ammessa.

Il medesimo Responsabile provvede all'aggiudicazione del contratto, salvo qualora tale competenza spetti ad altro organo dell'Amministrazione.

E' in ogni caso consentita la delega ad altro Responsabile.

Per lo svolgimento delle attività gli altri uffici dell'Amministrazione Comunale sono obbligati, ciascuno per le proprie competenze, a fornire la massima collaborazione e tutte le notizie e i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché per lo svolgimento di attività istruttorie in modo particolare quelle di carattere tecnico e urbanistico anche presso altri uffici pubblici.

In caso di urgenza, ovvero in caso di difetto di personale, ovvero in caso di carenza di strumentazione idonea, il Responsabile del Servizio Patrimonio, previa determinazione, potrà incaricare tecnici esterni per la redazione di tipo di frazionamento o aggiornamento sia per il catasto Terreni sia per il catasto Fabbricati, per l'espletamento di pratiche ipocatastali ed altre attività connesse o necessarie per la definizione del procedimento.

Art. 13 Commissione giudicatrice

Le offerte di acquisto presentate verranno valutate dalla Commissione giudicatrice. Tale Commissione, composta di n. 3 membri, è presieduta dal Responsabile del Servizio Patrimonio. Gli altri due membri sono nominati con provvedimento del Responsabile del Servizio Patrimonio, tra soggetti dipendenti qualificati o tra professionisti estranei all'Amministrazione. La Commissione giudicatrice agisce sempre nella sua collegialità. Per l'esplicazione della sua attività, essa, ha diritto ad avere conoscenza di tutti quegli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le informazioni richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria. I membri della Commissione giudicatrice sono tenuti al segreto d'ufficio nei casi previsti dalla legge.

Dei lavori della Commissione giudicatrice viene redatto apposito verbale che viene trasmesso al Responsabile del Servizio Patrimonio per l'adozione della determinazione di aggiudicazione o attestante la diserzione di gara che verrà pubblicata all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune.

Art. 14 Garanzie e cauzione

L'Ente 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.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve particolari esigenze dell'Ente da indicare in sede di gara nel bando.

Nessun offerente può partecipare all'asta pubblica o alla gara ufficiosa se non comprovi di aver prestato la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale o mediante rilascio di fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Rionero in Vulture, nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra

confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.

La cauzione sarà ritenuta a favore dell'Ente nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al Bando pubblico o Avviso.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione sarà ritenuta in favore dell'Ente:

- qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
- nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non proceda alla stipulazione nei termini, nella sede e con le modalità comunicategli.

Il Servizio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

Art. 15 Cause di esclusione dalle gare

Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- a) le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- b) le offerte espresse in modo condizionato;
- c) le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- d) la mancata costituzione della cauzione e la mancata presentazione del documento comprovante l'avvenuta costituzione;
- e) le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- f) il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

Art. 16 Riserva di aggiudicazione

L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

Art. 17 Stipulazione del contratto

A seguito dell'aggiudicazione definitiva effettuata con apposita determinazione del Responsabile competente, la vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile entro i termini stabiliti dal bando o comunicato dall'Amministrazione.

Entro il termine indicato nel comma precedente l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo presso la Tesoreria Comunale o con emissione di assegno circolare intestato all'Ente, salvo diversa ed eccezionale diversa determinazione da parte della Giunta Comunale.

Il contratto viene rogato da Notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario Generale Comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 lettera c) del Decreto Legislativo n. 267/2000. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare alla Tesoreria Comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/1962, prima della stipulazione del contratto.

In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con i relativi

accessori, pertinenze, pesi e servitù attive e passive.

Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra, nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

Art. 18 Beni mobili

L'Amministrazione comunale può procedere all'alienazione di beni mobili di diversa natura. Tali alienazioni riguardano:

- a) tutti i beni mobili di proprietà comunale come ad esempio automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature di natura informatica non più idonei alla funzione cui erano destinati;
- b) residui delle lavorazioni nonché altri beni mobili anche obsoleti di cui l'Amministrazione intende disfarsi.

L'alienazione di beni mobili e mobili registrati dichiarati fuori uso con atto formale da parte del Responsabile competente è affidata all'Ufficio Patrimonio che, previa la stesura di un apposito elenco, ne curerà tutte le problematiche connesse alla determinazione del valore di vendita, la procedura di vendita e la cancellazione dall'inventario.

Quando il valore unitario dei beni o di un intero lotto di beni supera Euro 5.000,00 si procede alla vendita mediante procedimento ad evidenza pubblica, mentre quando il valore unitario dei beni è inferiore o uguale a Euro 5.000,00 si procede alla vendita mediante trattativa privata.

Nel caso di acquisto di un nuovo automezzo è prevista l'eventuale permuta di quello di proprietà comunale sulla base del valore di mercato dello stesso.

La consegna dei beni è disposta dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.

E' possibile assegnare a titolo gratuito a enti pubblici, istituzioni scolastiche, associazioni o altri soggetti non aventi scopo di lucro presenti sul territorio comunale che abbiano formulato specifica richiesta i beni mobili di cui all'elenco precedente privi di valore di mercato e/o non più utilizzati dall'Ente per qualsivoglia motivazione.

I beni mobili non più idonei alla funzione cui erano destinati privi di valore di mercato, e non oggetto di richiesta, vengono rottamati e distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela ambientale.

Art. 19 Norme transitorie

Il presente regolamento sostituisce il precedente Regolamento per l'alienazione dei beni immobili e mobili approvato con delibera di Consiglio Comunale n°14 del 30/03/2007 e successive modifiche e integrazioni.

Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Amministrazione Comunale di Rionero in Vulture a seguito dell'esecutività della delibera consiliare che lo approva.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa rinvio alle norme nazionali e regionali di riferimento.