



COMUNE DI ALFANO

Provincia di Salerno

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

(Approvato con delibera C.C. N° 004 del 19 Marzo 2024)

Art. 1 OGGETTO

1. Il presente regolamento, adottato ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 N° 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili, appartenenti al patrimonio del Comune di Alfano.
2. Le procedure regolamentate con il presente atto fanno riferimento alla Legge 410 del 23/11/2001 e s.m.i. ed alla Legge 133/2008 e ss.mm.ed ii. ed alla legge 560/1993.
3. Con le disposizioni del presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale assicura criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Art. 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ALIENAZIONI

1. Il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. 112 del 25/06/2008, convertito con L. 133/2008, predisposto dalla Giunta Comunale ed approvato con delibera consiliare, contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione di cui ne è parte integrante, costituisce autorizzazione alle alienazioni. Con tale piano vengono individuati i beni immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o di valorizzazione non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali. L'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni determina la loro conseguente classificazione in patrimonio disponibile.
2. Sono alienabili:
 - i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
 - i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - gli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
 - i beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione;

Art. 3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

1. Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia giurata estimativa redatta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare, indicando espressamente la metodologia utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile.
3. Il prezzo di stima costituisce la base per le successive operazioni di gara. Il prezzo di stima si intende al netto degli oneri fiscali, delle spese tecniche e contrattuali, che restano a totale carico dell'acquirente.
4. In particolare la perizia deve tener conto:
 - a) per i beni immobili ad uso non abitativo, del valore medio di mercato senza applicazione di alcun abbattimento;
 - b) per i beni immobili ad uso abitativo che risultino liberi, del valore medio di mercato;
 - c) per gli immobili ad uso abitativo inopinati, del valore medio di mercato con applicazione di un abbattimento del 20%;
 - d) per i beni immobili ad uso abitativo che risultino regolarmente e legittimamente occupati, e per i soli casi di esercizio dell'opzione per l'acquisto da parte dei conduttori, del valore medio di mercato con l'applicazione di un abbattimento del 30%, con esclusione degli immobili di pregio, ai sensi dell'art. 3, comma 8, della Legge n. 410/2001.

Art. 4 VENDITA DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO - VENDITA DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. La vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale di patrimonio disponibile è effettuata ai sensi e per gli effetti della legge 23 novembre 2001 n. 410 e s.m.i.
2. E' riconosciuto in favore dei legittimi conduttori e dei familiari conviventi il diritto di opzione per l'acquisto al prezzo determinato secondo quanto stabilito dall'art. 3 lettera d). Per l'esercizio dello stesso, il conduttore deve essere nella legittima detenzione dell'immobile, in regola con il

pagamento del canone e degli oneri accessori, e non deve essere proprietario di altro bene ad uso abitativo nel comune di residenza. Determinato il prezzo dell'unità immobiliare, questo viene comunicato ai conduttori unitamente all'invito a voler comunicare entro 90 giorni la propria intenzione ad acquistare l'immobile offerto in opzione. In caso di non esercizio dell'opzione per l'acquisto, l'alloggio può essere alienato a terzi, con obbligo per questi ultimi di mantenere lo stato locativo dell'immobile per nove anni a decorrere dalla prima scadenza del contratto successiva al trasferimento dell'unità immobiliare, con applicazione del medesimo canone di locazione in atto alla data di scadenza del contratto. Qualora l'originario contratto di locazione non sia stato formalmente rinnovato ma ricorrono comunque le condizioni previste nel presente comma, il rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni, decorre dalla data di trasferimento dell'unità immobiliare. Il rinnovo del contratto di locazione è riconosciuto ai conduttori con reddito familiare complessivo annuo lordo, determinato con le modalità previste dall'art. 21 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, e successive modificazioni, inferiore a 19.000 euro, elevabile a 22.000 euro per le famiglie ultrasessantacinquenni o con componenti disabili. Per le unità immobiliari occupate da conduttori ultrasessantenni e/o famiglie con componenti disabili è consentita l'alienazione della sola nuda proprietà quando essi abbiano esercitato il diritto di opzione e prelazione con riferimento al solo diritto di usufrutto.

3. Sono esclusi dall'esercizio del diritto di opzione i conduttori di unità immobiliari ad uso residenziale assegnati in via temporanea e provvisoria per esigenze di protezione civile.
4. Gli immobili inoperti e quelli liberi sono soggetti ad alienazione con procedura competitiva tramite asta pubblica al prezzo determinato secondo i criteri previsti dall' art. 3 lettere b) e c).
5. Al fine di favorire l'accesso alla proprietà della casa, l'alienazione di unità immobiliari ad uso residenziale inoperte o libere è effettuata a favore di persone fisiche non titolari, anche in quote di altro alloggio.
6. Gli alloggi acquistati non possono essere venduti, anche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di trascrizione del contratto di acquisto, salvo che si verificano incrementi del nucleo familiare di almeno due unità ovvero il trasferimento dell'acquirente in un comune distante più di 50 chilometri da quello di ubicazione dell'immobile di proprietà dell'acquirente. In caso di vendita, l'Amministrazione Comunale ha diritto di prelazione all'acquisto.
7. L'introito derivante dall'alienazione di unità immobiliari ad uso residenziale dovrà essere destinato alla realizzazione, acquisto o alla sistemazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, in risposta all'emergenza abitativa, ovvero per interventi tesi al recupero, miglioramento e riqualificazione urbana dei quartieri in cui ricadono complessi abitativi di edilizia residenziale.
8. La vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, verrà effettuata, previa autorizzazione regionale:
 - a) Con le modalità e le procedure previste dalla legge n. 560/1993 e ss. mm. ed ii. - per gli alloggi occupati;
 - b) Ai sensi della legge n. 133/2008, art. 58 - comma 7 - modificato dal comma 16 bis dell'art. 19, legge n. 122/2010, per gli alloggi liberi, mediante procedura ad evidenza pubblica, con offerta in aumento, in favore di famiglie di nuova costituzione, comunque aventi i requisiti per l'accesso ai benefici previsti dalla normativa sull'edilizia residenziale pubblica.
9. Il prezzo di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica deve essere calcolato secondo i criteri indicati dalla L. n. 560/1993;
10. Il ricavato della vendita deve essere destinato per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti, programmi integrati, opere di urbanizzazione socialmente rilevanti, nonché reimpiegato in iniziative di manutenzione e nuove costruzioni."

Art. 5 VENDITA DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO

1. I beni di cui al presente articolo sono soggetti ad alienazione con la procedura competitiva prevista dal successivo articolo 6.
2. Il prezzo di vendita a base d'asta degli immobili ad uso non abitativo, compresi i terreni agricoli, è determinato sulla base delle valutazioni correnti di mercato.

3. E' riconosciuto ai legittimi conduttori ed agli affittuari dei terreni agricoli in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità dell'affitto o della locazione, il diritto di prelazione all'acquisto, al prezzo di aggiudicazione, risultante dalla procedura di gara pubblica e senza che essi vi partecipino. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
4. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.
5. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla maggior offerta acquisita in gara. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato assegnatario.

Art. 6 METODI DI ALIENAZIONE

L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione dei beni immobili, salvo i casi di vendita, ai legittimi conduttori, di alloggi di edilizia residenziale con le procedure previste dal D.Lgs. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero:

- Procedura aperta;
- Procedura negoziata

Art. 7 PROCEDURA APERTA

1. In via generale l'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di procedura di gara aperta di cui all'art.60 del D.L. 50/2016.
2. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:
 - La descrizione sommaria dei beni da vendere;
 - La procedura di gara;
 - Il prezzo posto a base di gara;
 - I termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - L'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
 - L'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - L'indicazione che il bene da alienare è soggetto a diritto di prelazione, e della procedura prevista per l'esercizio dello stesso;
 - L'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con l'Amministrazione Comunale;
 - Il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima;
 - L'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base d'asta;
 - L'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
 - I termini e le modalità di pagamento;
 - Eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
3. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:
 - Coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con l'Amministrazione Comunale;
 - I dipendenti del Comune di Alfano ed ogni altra persona coinvolta nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
 - Gli amministratori comunali (Sindaco, Assessori e Consiglieri Comunali).

Art. 8 SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. L'avviso della procedura aperta viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet

del Comune e mediante affissione di manifesti nel Comune di ubicazione dei beni da alienare. Quando il prezzo di gara raggiunge o supera i 200.000 euro gli avvisi devono essere pubblicati per estratto su quotidiani a diffusione almeno regionale.

2. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere inferiore a 30 giorni dalla data dell'avviso stesso.
3. Le offerte di acquisto, in carta bollata, dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. Sulla stessa saranno indicati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara. Nella stessa busta deve essere inserita la documentazione richiesta nonché i documenti comprovanti la costituzione della cauzione.
4. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'amministrazione Comunale se non dopo l'aggiudicazione.
5. Il metodo di presentazione è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.
6. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
7. L'offerta deve essere indicata in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Art. 9 AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procede a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base d'asta.
2. Laddove l'asta sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione Comunale può disporre l'esperimento di una nuova gara procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 5% e non superiore al 20%.
3. L'aggiudicazione deve essere comunicata a mezzo lettera raccomandata A.R. entro 60 giorni dalla data in cui è stato esperito il pubblico incanto.
4. La stipula del contratto di compravendita deve essere preceduta da apposita determinazione dirigenziale del settore Patrimonio.
5. Il contratto di alienazione è rogato da notaio scelto dall'acquirente o dal Segretario Generale Comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 68, lettera b della Legge n. 127/1997 entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva.
6. L'acquirente, entro la data di stipula dell'atto di compravendita, dovrà corrispondere oltre il prezzo di vendita e le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, anche, un contributo pari all' 1% del prezzo di aggiudicazione a titolo di contributo alle spese di istruttoria, perizia e gara.
7. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito per sua causa e o volontà al contratto di compravendita. Diversamente avrà carattere di versamento in acconto. Per i concorrenti non aggiudicatari, la cauzione sarà svincolata nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione.

ART. 10 PROCEDURA NEGOZIATA SENZA PUBBLICAZIONE DI UN BANDO DI GARA

1. Laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di enti pubblici per soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, è ammessa la procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, di cui all'art. 63 del D.L.vo 50/2016.
2. Il prezzo offerto deve, comunque, risultare congruo sulla base di una perizia giurata di stima redatta dal responsabile del settore territorio.
3. la vendita con procedura negoziata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal responsabile del settore territorio.

ART. 11 ABROGAZIONE DELLE NORME PRECEDENTI ED ENTRATA IN VIGORE

1. Viene abrogata ogni precedente disposizione emanata in materia.
2. Il presente regolamento, divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione, sarà pubblicato per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio ed entrerà in vigore al termine della pubblicazione.