



Città di Rionero in Vulture

(PROVINCIA DI POTENZA)

MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE – CITTA' PER LA PACE

ANNO 2007

REGOLAMENTO COMUNALE SULLA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE

Approvato con deliberazione di C.C. n° _____ del _____



Città di Rionero in Vulture

(PROVINCIA DI POTENZA)

MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE – CITTA' PER LA PACE

SOMMARIO

- Art. 1 - Finalità del regolamento
- Art. 2 – Competenze degli organi
- Art. 3 – Stima del valore di vendita
- Art. 4 – Criteri di individuazione del valore di vendita
- Art.5 – Soggetti aventi titolo
- Art.6 – Modalità di pagamento e ulteriori agevolazioni per l'acquisto delle unità immobiliari ad uso abitativo
- Art.7 – Procedure di vendita
- Art.8 – Asta pubblica
- Art.9 – Trattativa privata
- Art.10 – Forma del contratto, spese e altri oneri a carico dell'acquirente
- Art.11 – Alloggi comunali destinati all'emergenza sociale
- Art.12 – Istituzione fondo
- Art.13 - Rinvio



Città di Rionero in Vulture

(PROVINCIA DI POTENZA)

MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE – CITTA' PER LA PACE

ART. 1 - FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento comunale disciplina ai sensi dell'art. 12 comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché a quelle contenute nel regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni.

ART. 2 - COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio Comunale, sono di competenza del Consiglio medesimo. In caso di preesistenza di un atto consiliare di indirizzo, la competenza spetta alla Giunta Comunale.
2. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile del Servizio comunale cui risultano assegnate funzioni e responsabilità in materia di patrimonio.

ART. 3 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa o da Tecnico comunale, generalmente coincidente con uno di quelli assegnati all'Ufficio patrimonio, o da Tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore dell'immobile;
 - b) la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato, ove presenti. A tale proposito, sono fatte salve le previsioni di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 252 del 16.7.2001 ed i provvedimenti attuativi ad essa successivamente conseguiti.
 - c) ove si applichi, la quantificazione della riduzione del valore di stima per la "vetustà" dell'immobile, nella misura e secondo i criteri stabiliti dal presente regolamento;
 - d) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

ART. 4 - CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

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.



Città di Rionero in Vulture

(PROVINCIA DI POTENZA)

MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE – CITTA' PER LA PACE

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 cd. *presunta*.
4. Ai valori di vendita degli immobili di cui ai precedenti commi 1 e 2, si applica una riduzione dell'1% per ogni anno intero di anzianità di costruzione dell'immobile alla data della stima (cd. "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.

ART. 5 - SOGGETTI AVENTI TITOLO

1. In ipotesi di trattativa privata, hanno titolo all'acquisto oltre che il detentore, anche di fatto, dell'immobile oggetto di vendita ovvero degli immobili di quegli altri soggetti appartenenti al "ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile" in vendita di cui al primo comma del successivo art. 9 del presente regolamento, anche il coniuge superstite o altro convivente, quale risulti dal medesimo stato di famiglia anagrafico.
2. Sempre in ipotesi di trattativa privata, qualora trattasi di immobile la cui costruzione risale al periodo post-sisma del 1930 (cd. padiglioni cassette 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 ancora ne detenga l'uso, con espressa rinuncia dei restanti eredi.
3. Il soggetto avente titolo all'acquisto (tanto a norma dei precedenti commi 1 e 2 che in ogni altro caso), deve risultare in regola con il pagamento di eventuali canoni e spese accessorie comunque connessi all'uso del bene di proprietà comunale. In tal caso, l'acquirente avrà diritto ad una riduzione pari al 5% del prezzo di cessione del bene oggetto di vendita.
4. 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.
5. In deroga a quanto previsto dal precedente comma 3, 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 di cui al comma 4. Anche in tal caso, l'acquirente avrà diritto ad una riduzione pari al 5% del prezzo di cessione del bene oggetto di vendita.
6. 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 di cui al comma 4, 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.

ART. 6 - MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE

1. Il prezzo di cessione dovuto dall'acquirente dovrà essere pagato in unica soluzione.



Città di Rionero in Vulture

(PROVINCIA DI POTENZA)

MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE – CITTA' PER LA PACE

ART. 7 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica,
- b) trattativa privata,

in connessione alle caratteristiche del bene ed al suo valore, con i criteri e secondo le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 8 - ASTA PUBBLICA

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, sia riconducibile ad un numero vasto di soggetti, a livello sovracomunale.

2. La gara deve essere esperita mediante offerte per schede segrete secondo quanto previsto per l'asta pubblica dal R.D. 23/5/1924 n. 827, dalla L. 24/12/1908, n. 783 e dal R.D. 17/06/1909, n. 454.

3. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta. Gli interessati potranno anche presentare la domanda direttamente all'ufficio protocollo del Comune di Rionero in Vulture.

4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme alla offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

5. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.

6. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta dalla stessa commissione comunale avente competenza in ordine all'espletamento delle ordinarie procedure d'appalto di lavori pubblici.

7. L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più alta. In caso di parità si procede ad una nuova gara tra i soggetti che hanno presentato offerte di pari importo, assumendo a base l'importo delle stesse offerte. L'aggiudicazione avviene a favore del soggetto che abbia presentato l'offerta più alta.

8. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

9. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto. È data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, purché consistente in somme di denaro.

10. Il contratto è stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

11. In caso di mancata stipulazione per causa imputabile all'aggiudicatario, il Comune, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, provvederà ad introitare l'intero importo della cauzione o della caparra prestata.

ART. 9 - TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, oltre al caso in cui la gara mediante asta pubblica precedentemente esperita sia risultata deserta, quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.



Città di Rionero in Vulture

(PROVINCIA DI POTENZA)

MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE – CITTA' PER LA PACE

2. Ove ciò non sia stabilito nell'atto del Consiglio Comunale che ha deliberato la vendita, i soggetti con cui condurre la trattativa privata ovvero le forme ed i canali di pubblicità con cui individuarli, sono stabiliti dalla Giunta.
3. Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto dall'Amministrazione comunale.
4. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara, nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
5. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, i quali saranno comprovati dal timbro a data postale apposto sul piego, è fatta dall'apposita commissione di cui all'articolo precedente.
6. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente. Le stesse norme si applicano anche per l'introito della caparra nelle casse comunali.

ART. 10 - FORMA DEL CONTRATTO, SPESE E ALTRI ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

1. I contratti di compravendita potranno rivestire, ad insindacabile scelta dell'Amministrazione in ragione del carico di lavoro e degli impegni istituzionali degli uffici comunali interessati, o la forma dell'atto rogato dal Segretario Comunale o quella dell'atto pubblico rogato da Notaio prescelto dall'acquirente.
2. Tutte le spese comunque connesse alle procedure di alienazione ed ai contratti di compravendita di cui al presente regolamento, nonché quelle da esse dipendenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'acquirente.
3. Qualora, preliminarmente alla sottoscrizione di un contratto di compravendita, sia necessario il perfezionamento di operazioni catastali (ad es. a seguito di accorpamento di immobili, accatastamenti, ecc.), queste ultime saranno effettuate a cura e spese del futuro acquirente, previa autorizzazione da parte del Comune delle necessarie procedure burocratiche.

ART. 11 - ALLOGGI COMUNALI DESTINATI ALL'EMERGENZA SOCIALE

1. I soggetti presi in carico dall'Ufficio socio-assistenziale (anziani, disabili, ecc.) che occupano alloggi comunali non saranno richiesti di acquistarli, potendo continuare ad occuparli per il tempo ed alle condizioni di cui ad apposito contratto di locazione, da definirsi da parte dell'Ufficio patrimonio sulla base delle indicazioni dell'Ufficio sociale comunale.
2. In relazione alle occupazioni in atto alla data di entrata in vigore del presente regolamento, ove non risulti agli atti dell'Ente il contratto di locazione di cui al precedente comma 1, si procederà a redigerlo, anche regolarizzando, ove occorra, la situazione pregressa.

ART. 12 - ISTITUZIONE FONDO

1. E' istituito apposito fondo nel quale verrà accantonata una quota dei proventi delle vendite, nella misura massima del 4 per cento.
2. L'utilizzazione di detto fondo è demandata alla Giunta Comunale, che potrà destinarlo oltre che ad ogni e qualunque spesa comunque connessa all'applicazione del presente



Città di Rionero in Vulture

(PROVINCIA DI POTENZA)

MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE – CITTA' PER LA PACE

regolamento, anche all'incentivazione del personale dipendente coinvolto, nel rispetto delle forme e modalità previste dalla disciplina normativa e contrattuale vigente nel tempo.

ART. 13 - RINVIO

1. Per quanto non espressamente e/o non diversamente disciplinato dal presente regolamento comunale, è fatto rinvio alle previsioni della Legge 24.12.1993, n°560 e succ., in quanto compatibili.