

CITTÀ DI AGROPOLI

(Provincia di Salerno)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

originale

N°47 del 29.07. 2016

OGGETTO : REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE. APPROVAZIONE.

L'anno duemilasedici il giorno VENTINOVE del mese di LUGLIO alle ore 10,10 nel Palazzo Municipale. Convocato per determinazione del Presidente con appositi avvisi, notificati per iscritto in tempo utile a mezzo del messo con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge in seduta ordinaria di prima convocazione, si è riunito il Consiglio comunale:

Sindaco: Avv.Francesco Alfieri

Consiglieri:

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1) Marciano Pietro Paolo | 09) Pizza Michele |
| 2) Di Biasi Franco | 10) Framondino Luigi |
| 3) Di Filippo Giuseppe | 11) Comite Nicola |
| 4) Verrone Gianluigi | 12) Errico Luca |
| 5) Russo Gennaro | 13) Abate Agostino |
| 6) Giffoni Valeriano | 14) Malandrino Emilio |
| 7) Rizzo Vito | 15) Prota Emilio |
| 8) Orrico Giovanni | 16) Di Luccio Pasquale |

Risultano assenti: GIFFONI, PIZZA, COMITE.

Presiede la riunione il Presidente del Consiglio comunale avv. Luca Errico:

Partecipa il Segretario Generale d.ssa Angela Del Baglivo.

Partecipano alla seduta, senza diritto di voto, gli assessori: Santosuosso Gerardo, Coppola Adamo, Francesco Crispino, La Porta Massimo, Benevento Eugenio.

....in prosieguo di seduta

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Oggetto: REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE - APPROVAZIONE.

L'ASSESSORE ALLE FINANZE

Premesso che il Comune di Agropoli intende dotarsi di uno specifico Regolamento per la disciplina delle alienazioni immobiliari ai sensi dell'art. 12 della legge n. 127/1997;

Visto l'allegata bozza di Regolamento composto di n. 24 articoli;

Dato atto che la predetta bozza è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare "Statuto e Regolamenti" che ha provveduto ad approvarla nella seduta del 22.07.2016;

Ritenuto pertanto di procedere alla approvazione del Regolamento di cui all'oggetto;

Visto l'art. 97 della Costituzione;

Visto il D. Lgs. n. 267/2000 ed in particolare l'art. 42;

Visto il vigente Statuto Comunale

PROPONE DI DELIBERARE

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare il Regolamento per la disciplina delle alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale, composto di n. 24 articoli, che, in allegato, forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
3. di pubblicare il Regolamento predetto nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito internet del Comune di Agropoli;
4. di trasmettere copia del presente provvedimento al Responsabile del servizio patrimonio.

25.07.2016

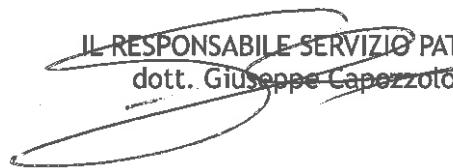
L'ASSESSORE ALLE FINANZE
- dott. Adamo Coppola -



Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, in ordine alla sola regolarità tecnica, si esprime parere favorevole.

25.07.2016

IL RESPONSABILE SERVIZIO PATRIMONIO
dott. Giuseppe Capezzolo





COMUNE DI AGROPOLI
Provincia di Salerno

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

INDICE

ARTICOLO 1 – OGGETTO

ARTICOLO 2 – RELITTI STRADALI

ARTICOLO 3 – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

ARTICOLO 4 – PROGRAMMAZIONE

ARTICOLO 5 – STIMA DEI BENI

ARTICOLO 6 – CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE

ARTICOLO 7 – PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

ARTICOLO 8 – COMPITI ED ATTRIBUZIONI

ARTICOLO 9 – ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

ARTICOLO 10 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

ARTICOLO 11 – PROCEDURE DI VENDITA

ARTICOLO 12 – PROVVEDIMENTI CONNESSI

ARTICOLO 13 – TRATTATIVA PRIVATA PLURIMA

ARTICOLO 14 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

ARTICOLO 15 – ASTA PUBBLICA

ARTICOLO 16 – FORME DI PUBBLICITA'

ARTICOLO 17 – REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA, MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

ARTICOLO 18 – PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA ED EVENTUALI RATEIZZAZIONI

ARTICOLO 19 – PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO D'ASTA O LETTERA DI INVITO

ARTICOLO 20 – ELEMENTI DI VALUTAZIONE

ARTICOLO 21 – ESPLETAMENTO DELLA GARA ED AGGIUDICAZIONE

ARTICOLO 22 – GARA DESERTA

ARTICOLO 23 – DIVIETO SPECIALE DI COMPRARE

ARTICOLO 24 – NORME FINALI ED ENTRATA IN VIGORE

ARTICOLO 1 – OGGETTO

1. Con il presente regolamento redatto nel rispetto dell'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n° 127, il Comune di Agropoli intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare disponibile.

2. Si considerano beni patrimoniali disponibili:

i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli articolo 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'Ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere del competente Ministero;

i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio o mediante inserimento nel piano delle alienazioni, di volta in volta vigente;

gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dalle leggi vigenti in materia;

i beni appartenenti al patrimonio disponibile.

E' esclusa dall'applicazione del presente regolamento la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962, n. 167, già concesse in diritto di superficie, ai sensi della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, in quanto disciplinata da apposite procedure.

Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni disciplinate da specifiche leggi e in particolare:

- la dismissione degli immobili di edilizia residenziale pubblica ai sensi della legge n. 560/1993;

- la cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie all'interno dei piani di zona di edilizia economico-popolare (PEEP) o dei piani degli insediamenti produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 31, comma 45 della legge n. 448/1998 e dell'art. 11 della legge n. 273/2002;

- il conferimento a società a capitale interamente pubblico di beni immobili destinati all'esercizio di servizi pubblici di rilevanza economica ai sensi dell'art. 113 T.U. n. 267/2000 e s.m.i.

- le alienazioni di beni del demanio culturale ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.;

- le cessioni di beni immobili effettuate mediante operazioni di cartolarizzazione o mediante adesione a fondi comuni di investimento ai sensi della legge 410/2001.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

Per i beni d'interesse storico e artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

I beni immobili comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ARTICOLO 2 – RELITTI STRADALI

1. Sono dichiarati alienabili i relitti stradali esistenti nella rete viaria comunale che non hanno più le caratteristiche e l'interesse di pubblica utilità.

2. Prima di procedere all'adozione del provvedimento di alienazione, il relitto stradale, oggetto della richiesta, dovrà essere sdemanializzato e quindi trasferito nel patrimonio disponibile dell'Ente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 824, 828 e 829 del Codice Civile.

3. La sdemanializzazione sarà effettuata previa adozione di deliberazione di Giunta Comunale con la quale viene manifestata la volontà di destinare la vendita del relitto stradale, con conseguente sottrazione del bene all'uso pubblico e passaggio del demanio al patrimonio disponibile.

4. Allo scopo di monitorare l'esatta consistenza di tutti i relitti stradali esistenti, il settore comunale che cura la manutenzione e gestione delle strade comunali provvede a predisporre il censimento dei relitti stradali, indicandone la consistenza superficiale, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le caratteristiche, nonché la stima degli stessi.

ARTICOLO 3 – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova;

l'acquirente si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta ad acquistare. Il Comune, invece, è obbligato alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stata adottata la determinazione di aggiudicazione definitiva;

l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi del Comune rispetto agli immobili;

in caso di vendita di immobile locato a terzi, sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore e in suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati. In ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione in corso per tutti i diritti e oneri ivi contemplati.

ARTICOLO 4 – PROGRAMMAZIONE

1. Il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta Comunale nel quale sono indicati:
 - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, dati catastali se già noti, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) una quantificazione di massima del valore;
 - d) i termini di validità del programma stesso.
2. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42, secondo comma, lettera l), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, deve essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune e può essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può, inoltre, stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni Immobiliari, con contestuale aggiornamento dello stesso.

ARTICOLO 5 - STIMA DEI BENI

1. Nel Piano delle Alienazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale con riferimento ai valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, attraverso stime elaborate anche sulla base dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; detto valore è puramente indicativo.
2. Qualora beni immobili siano già stati oggetto di perizia di stima analitica, il relativo valore potrà essere indicato nel Piano delle Alienazioni.

ARTICOLO 6 - CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE

1. Ai fini della procedura di alienazione i beni verranno classificati, in funzione del valore di stima assegnato, nelle seguenti quattro classi:
 5. classe A - stima sommaria pari o maggiore di euro 400.000,00 (euroquattrocentomila/00);
 6. classe B - stima sommaria inferiore a euro 400.000,00 (euroquattrocentomila/00) e maggiore di euro 200.000,00 (euroduecentomila/00);
 7. classe C - stima sommaria pari a euro 200.000,00 (euroduecentomila/00) e maggiore di euro 25.000,00 (euroventicinquemila/00);
 8. classe D - stima sommaria pari o inferiore a euro 25.000,00 (euroventicinquemila/00).

ARTICOLO 7 - PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

1. Per ciascun bene classificato secondo il precedente articolo 5 viene redatta una perizia di stima.
 2. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, quali quelli indicati all'articolo 4 precedente. Qualora s'intenda procedere con il sistema dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, di cui al successivo articolo 19, oltre al valore del bene da porre a base d'asta per l'alienazione, determinato con apposita perizia così come definita al capoverso precedente, dovranno altresì essere determinati e indicati i requisiti minimi che l'offerente dovrà presentare unitamente all'offerta economica.
- Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene ovvero, qualora si proceda a trattativa privata senza previa pubblicazione di avviso di gara ufficiale, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale si avvale, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti appartenenti ad altri settori comunali, di uffici di altre Pubbliche Amministrazioni, dell'Agenzia del Territorio o, in subordine, di professionisti esterni che dovranno redigerla in forma giurata e a condizione che gli stessi non esercitino alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.

4. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione, salvo sopravvenute circostanze di fatto o di diritto che possono incidere sul valore del bene.
5. Si può prescindere dalla formale perizia estimativa nei casi di vendita di piccoli reliquati di terreno da alienare al diretto interessato al prezzo d'inventario eventualmente aggiornato e sulla base della proposta di acquisto. Tale disposizione può trovare applicazione per i beni il cui valore non sia superiore a euro 5.000,00.
6. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto delle imposte di legge, sul quale saranno effettuate le offerte.
7. Al prezzo di vendita come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa per la parte relativa a compensi erogati a soggetti esterni, spese di contratto, spese di istruttoria e spese di pubblicazione bando).

ARTICOLO 8 - COMPITI ED ATTRIBUZIONI

1. Il responsabile competente alla indizione dell'asta è il Responsabile del servizio patrimonio. Lo stesso provvede all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.
2. Per lo svolgimento delle attività è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Amministrazione tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso gli altri uffici pubblici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.
3. Ai fini dello svolgimento della gara, il Responsabile del servizio patrimonio assume la presidenza della commissione di gara e provvede alla nomina di ulteriori due membri scelti tra i funzionari dipendenti del Comune di Agropoli.

ARTICOLO 9 - ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (articolo 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
 - partita catastale;
 - foglio, particella e sub particella;
 - categoria catastale;
 - classe;
 - consistenza;
 - superficie;
 - classificazione ;
 - confini;
 - numero atto d'acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione;
 - trascrizione (numero della registrazione) e data e ufficio rogante.
3. Gli ultimi tre dati previsti dal comma 2 non vengono in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da fatto giuridico acquisitivo.
4. Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

ARTICOLO 10 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Il Servizio competente accerta, prima dell'avvio delle procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza deve risultare nell'avviso o nella lettera di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.
2. Il diritto di prelazione può essere concesso anche a favore dei soggetti utilizzatori di beni del patrimonio indisponibile del Comune che siano posti in vendita essendo cessata la loro destinazione di pubblico servizio. I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.
3. L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dal Comune in esito all'esperimento di pubblico incanto o di gara ufficiosa e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a 30 (trenta) giorni - o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - a decorrere dalla

comunicazione, inviata dal responsabile competente, della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.

4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.
5. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il responsabile competente procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

ARTICOLO 11 - PROCEDURE DI VENDITA

1. La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la conoscenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle gare.
2. La vendita dei beni si realizza mediante:
 - asta pubblica con il sistema di cui all'articolo 73, lett. C), del Regolamento approvato con R.D. n. 827/1924 e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;
 - trattativa privata plurima;
 - trattativa privata diretta.
3. I criteri di aggiudicazione adottabili sono i seguenti:
 - a) massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'articolo 7, ed indicato nell'avviso d'asta o nella lettera invito;
 - b) proposta complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi di cui al successivo articolo 19. In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene, come calcolato ai sensi di quanto previsto all'articolo 6.

ARTICOLO 12 - PROVVEDIMENTI CONNESSI

1. Le risultanze delle valutazioni dell'Ufficio responsabile del procedimento circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento nel quale:
 - ▲ viene individuato il bene oggetto di vendita con indicazione degli elementi identificativi e descrittivi previsti dall'articolo 8;
 - ▲ viene approvato l'avviso d'asta o la lettera di invito con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'offerta decorrenti dalla sua pubblicazione;
 - ▲ vengono definite le opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto, ed i relativi costi.
2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

ARTICOLO 13 - TRATTATIVA PRIVATA PLURIMA

1. Si procede alla vendita con il sistema di gara a trattativa privata plurima, con o senza pubblicazione di avviso, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e la sua natura, limitata ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato (valore peritale), non superi euro 400.000,00 (euroquattrocentomila/00).
2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'intervento. A tal fine si procede con le forme di pubblicità più opportune secondo le disposizioni di cui al successivo e corrispondente articolo 15.
3. Alla gara saranno applicate le norme sulle commissioni di gara previste per l'Asta pubblica e ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di gara.

ARTICOLO 14 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta con un unico soggetto in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per l'Ente il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente indicati.
2. La trattativa privata è altresì consentita nei seguenti casi:
 - ▲ se il bene è di classe D, ovvero con valore pari o inferiore a euro 25.000,00 (euroventicinquemila/00) secondo la classificazione di cui al precedente articolo 6;

- ▲ se il bene non è di classe D, ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
 - a) unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 - b) terreno di proprietà del Comune con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - c) manufatto di proprietà del Comune insistente su proprietà privata;
 - d) porzione di fabbricato di proprietà dell'Ente, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 - e) se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato, delle province e degli altri enti pubblici in genere;
 - f) se trattasi di permuta;
- ▲ se l'alienazione e il conferimento avvengono a favore di enti pubblici, società, consorzi, associazioni, fondazioni o altri Enti a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o per l'esecuzione di servizi pubblici o di pubblico interesse, ovvero a favore dei predetti soggetti a totale partecipazione pubblica del Comune di Agropoli.
- ▲ negli altri casi, previsti da leggi e regolamenti in materia, in cui sia ammessa l'alienazione a soggetti non selezionati attraverso procedure concorsuali o sia prevista l'alienazione a soggetti determinati in base a criteri di compensazione o perequazione urbanistica.

ARTICOLO 15 - ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'Asta pubblica quando l'interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e per il suo valore, riconducibile ad un mercato vasto a livello nazionale o internazionale.
2. In ogni caso il sistema dell'asta dovrà avvenire per i beni di classe A di cui al precedente articolo 5.
3. La procedura prevede le seguenti fasi:
 - ▲ predisposizione dell'avviso d'asta;
 - ▲ affissione in luoghi pubblici e sua pubblicazione;
 - ▲ espletamento della gara con le operazioni ad essa connessa;
 - ▲ aggiudicazione;
 - ▲ espletamenti di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ARTICOLO 16 - FORME DI PUBBLICITA'

1. E' interesse del Comune ottenere la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione mediante Asta pubblica e Trattativa privata plurima.
2. A tal fine, in linea di principio, il relativo avviso/lettera di invito, qualora sia indispensabile per la procedura adottata, dovrà ottenere la più ampia diffusione:
 - a) in via generale mediante pubblicazione sull'Albo Pretorio on line, inserimento sul sito internet del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente", eventuali inserzioni sul BURC, su giornali a diffusione locale o nazionale secondo le caratteristiche del bene, la sua destinazione, la commerciabilità, e comunque anche mediante altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di vendita;
 - b) in maniera più mirata mediante l'invio dell'avviso/lettera di invito: associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale e regionale; associazioni o sindacati di inquilini provinciali o regionali; associazioni di costruttori; agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare; ordini professionali.
3. La pubblicazione non può essere inferiore a giorni quindici. Tutte le spese di pubblicazione restano a carico dell'acquirente.

ARTICOLO 17 – REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno possedere i seguenti requisiti:
 - ▲ non trovarsi in stato di fallimento o non essere incorso negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - ▲ non trovarsi in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui è da ricomprendersi l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.
2. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti di cui al comma 1 è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazione ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000.

3. Il Comune può procedere ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tra le dichiarazioni di cui al precedente comma 2. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Ente, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore del soggetto dichiarante.

4. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare al Comune una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- ▲ i dati identificativi dell'offerente con allegata carta di identità di chi sottoscrive l'offerta;
- ▲ il prezzo a corpo offerto per l'immobile ;
- ▲ le modalità di pagamento, se previsto nel bando;
- ▲ le garanzie offerte in caso di pagamento differito, se previsto nel bando;
- ▲ e garanzie eventualmente richieste per oneri e/o adempimenti assunti in sede di presentazione dell'offerta o previsti nell'avviso di gara;
- ▲ di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- ▲ di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità a riguardo;
- ▲ di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

ARTICOLO 18 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA ED EVENTUALE RATEIZZAZIONE

1. Il prezzo dovrà essere pagato per intero prima della stipula del contratto di vendita.
2. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento la cui durata e modalità saranno specificate nella lettera di invito/bando. In tal caso, il pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia.
3. Della eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità, salvo i casi di trattativa privata.

ARTICOLO 19 - PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO D'ASTA O LETTERA DI INVITO

1. Nell'avviso d'asta o lettera di invito dovranno essere indicati:
 - a) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza ;
 - b) il prezzo estimativo posto a base d'asta;
 - c) il rimborso delle spese a favore del Comune ed a carico dell'assegnatario relativo alle spese sostenute dal Comune stesso per la redazione della perizia/stima del bene, la pubblicizzazione e gli eventuali frazionamenti ed ulteriori oneri sostenuti per la cessione del bene;
 - d) le previste corresponsioni a carico dell'aggiudicatario;
 - e) gli eventuali vincoli e servitù ed ogni altro elemento utile ai fini delle procedure;
 - f) l'anno, il mese, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara;
 - g) il responsabile del procedimento presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
 - h) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

ARTICOLO 20 - ELEMENTI DI VALUTAZIONE

1. Qualora nelle procedure di alienazione venga adottato il criterio della proposta complessivamente più vantaggiosa, oltre al prezzo, sono applicati altri elementi di valutazione individuati in funzione della fattispecie concreta, come ad esempio la qualità dei progetti o degli interventi proposti per gli immobili oggetto di alienazione, ivi compresi quegli interventi di messa in sicurezza o di miglioramento ambientale e i relativi tempi, le modalità di gestione degli immobili, le caratteristiche dei soggetti, la natura dei servizi offerti o delle funzioni da insediare.
2. La determinazione a contrattare individua motivatamente questi ulteriori elementi, che devono essere indicati nel bando o nella lettera di invito indicando il peso ad essi singolarmente attribuito.

ARTICOLO 21 - ESPLETAMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

1. L'avviso o lettera di invito determina il contenuto della "Proposta irrevocabile di acquisto" che deve in ogni caso contenere:

- ▲ il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente;
 - ▲ le modalità di pagamento;
 - ▲ le garanzie richieste;
 - ▲ di approvare ai sensi dell'articolo 1341 C.C. le seguenti condizioni:
 - a) l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Agropoli, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - b) gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con o senza possibilità di miglioramento;
 - c) l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - d) non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
 - e) rimangono a carico della parte acquirente tutte le spese di cui all'articolo 6, co. 7 del presente Regolamento.
2. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta secondo le specifiche indicazioni riportate sul bando/lettera di invito.
 3. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Agropoli, a mezzo PEC, raccomandata A/R, consegnata a mano o nelle altre ulteriori forme indicate nel bando/lettera di invito entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.
 4. Alla proposta dovrà essere allegata una cauzione provvisoria presentata con le modalità indicate nel bando/lettera di invito dell'importo pari al 10% del prezzo stabilito a base di gara, intestata al Comune di Agropoli, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito sollecitamente ai non aggiudicatari.
 5. L'apertura delle buste avverrà entro 30 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte. La gara è pubblica, tranne per la fase di valutazione nel caso in cui sia previsto il criterio dell'offerta più vantaggiosa per l'Ente.
 6. Gli atti di gara risultanti dal relativo verbale sono approvati con apposito atto del competente Responsabile. Con lo stesso atto è disposta l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile al concorrente che ha presentato la migliore offerta. L'aggiudicazione provvisoria viene comunicata al soggetto interessato entro 15 (quindici) giorni dall'esecutività del provvedimento.
 7. L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata solo dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni presentate e della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché dopo l'eventuale procedura per l'esercizio del diritto di prelazione ove sussistente.
 8. Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decade da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione provvisoria; in tal caso la somma versata a titolo di deposito cauzionale viene incamerata dal Comune.
 9. L'atto notarile, le cui spese saranno a totale carico dell'aggiudicatario acquirente, sarà sottoscritto entro il termine fissato nel bando/lettera di invito.
 10. Qualora per difficoltà di ordine tecnico/catastale o organizzativo del Servizio competente non fosse possibile addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita entro il termine di cui al precedente comma 9, si procederà alla stipulazione di un contratto preliminare di vendita, alla sottoscrizione del quale la parte promissoria acquirente sarà tenuta al versamento di una somma pari al 35% (trentacinque per cento) del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria, oltre al rimborso delle spese sostenute dal Comune ed indicate nel bando/lettera di invito.

ARTICOLO 22 - GARA DESERTA

1. Qualora la gara di asta pubblica, per due esperimenti consecutivi, vada deserta, sarà possibile effettuare la trattativa privata plurima ovvero diretta, a seconda della circostanza ed in funzione del migliore interesse dell'Ente, ovvero procedere a esperimento di asta pubblica con le modalità di cui al successivo comma.
2. Nei casi previsti dal precedente comma, il bene potrà essere posto in vendita ad un valore inferiore fino al 10% (dieci per cento) del valore di perizia e di base d'asta iniziale. In caso di ulteriore esperimento deserto il valore sarà riducibile sino ad un ulteriore 10% e così via sino a che si raggiunga un valore pari al 70% (settanta per cento) del valore iniziale posto a base del primo esperimento.
3. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:

la prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti potenzialmente interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;

una seconda ed eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

ARTICOLO 23 – DIVIETO SPECIALE DI COMPRARE

1. E' fatto divieto ai soggetti di cui all'art. 1471 C.C. di essere compratori, inclusa l'asta pubblica, né direttamente, né per interposta persona.

ARTICOLO 24 – NORME FINALI ED ENTRATA IN VIGORE

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento, si rimanda alla vigente normativa di settore.
2. Il presente Regolamento entra in vigore dopo che sarà divenuta esecutiva la deliberazione con la quale è stato approvato.

Ass. Coppola : illustra brevemente la proposta di deliberazione.

RIZZO : ritiene che il Presidente della Commissione consiliare "Statuto e Regolamenti" Di Filippo debba relazionare sul Regolamento . E' urgente avere un inventario dei beni del Comune aggiornato.

Ass. Coppola: l'inventario è in fase di aggiornamento .

ABATE : chiede che il Presidente della Commissione illustri il Regolamento.

PRESIDENTE : passa la parole al Presidente della Commissione consiliare "Statuto e Regolamenti " Di Filippo.

DI FILIPPO : chiede l'approvazione del Regolamento che la Commissione ha esaminato.

DI LUCCIO : ha partecipato come sempre ai lavori della Commissione consiliare . E' stato infangato il suo nome. Nelle commissioni consiliari sono stati sostituiti solo i componenti dimissionari o deceduti. La nomina a componente delle Commissioni consiliari non è stata rimessa in discussione. Circa il Regolamento in approvazione chiede che prima dell'approvazione dell'elenco dei beni da alienare da parte della G.C. siano coinvolti tutti i consiglieri nella scelta dei beni da alienare . Preannuncia voto favorevole avendo partecipato ai lavori della Commissione.

ABATE : presenta il seguente emendamento: almeno 30 giorni prima dell'approvazione dell'elenco da parte della G.C. lo stesso deve essere messo a disposizione dei consiglieri comunali (riferendosi all'elenco dei beni immobili da dismettere) .

Quindi viene messo a votazione l'emendamento proposto dal consigliere ABATE che da' il seguente risultato : Favorevoli n.4 (DI LUCCIO, ABATE, RIZZO, MALANDRINO) CONTRARI 10 (tutti gli altri).

L'emendamento non è approvato.

RIZZO : dichiarazione di voto : "prendiamo atto che un emendamento di semplice trasparenza viene bocciato dalla maggioranza senza alcuna discussione. Quindi nel rispetto del lavoro fatto dalla Commissione, anche a nome dei consiglieri ABATE e MALANDRINO, ci asteniamo ".

Il Consiglio Comunale

Vista la proposta di deliberazione di cui sopra;

Dato atto che su tale proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio, in ordine alla sola regolarità tecnica, del Responsabile area Finanziaria, in ordine alla sola regolarità contabile, ai sensi dell'art.49, comma 1 , del D.Lgs. n.267/2000;

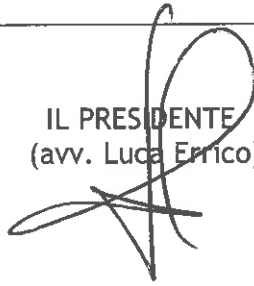
Con 11 voti favorevoli, 3 astenuti (MALANDRINO, RIZZO, ABATE) espressi per alzata di mano;

Delibera

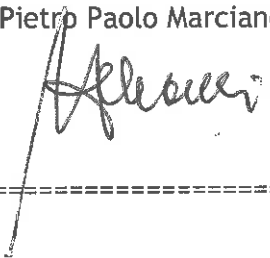
- è approvata la proposta di deliberazione innanzi trascritta;
- Con separata votazione, con 11 voti favorevoli, 3 astenuti (MALANDRINO, RIZZO, ABATE), espressi per alzata di mano, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 200, n.267.

ALLE ORE 13,15 LA SEDUTA è SCIOLTA.

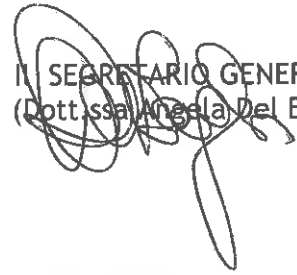
IL PRESIDENTE
(avv. Luca Errico)



IL CONSIGLIERE ANZIANO
(Ing. Pietro Paolo Marciano)



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Angela Del Baglivo)



Pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio on line del Comune.

li _____
26 AGO. 2016

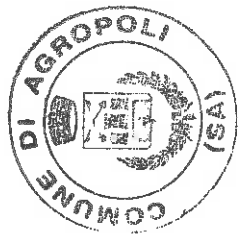
IL MESSO COMUNALE


CITTÀ DI AGROPOLI
Prov. di Salerno
IL MESSO COMUNALE
(Mario Barone)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi , che giusta relazione del Messo Comunale, copia della presente deliberazione e' stata pubblicata all' Albo Pretorio on line del Comune in data odierna per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi.

li _____
26 AGO. 2016



IL SEGRETARIO GENERALE
d.ssa Angela Del Baglivo

