

COMUNE DI SAN MARCELLINO
(Provincia di Caserta)



DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N.10 del 22.02.2017

Oggetto: Approvazione Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare.

L'anno duemiladiciasette, il giorno ventidue del mese di febbraio alle ore 20.15 nel salone della Scuola Media Statale "L. Da Vinci", alla prima convocazione in sessione ordinaria partecipata ai sigg. consiglieri a norma di legge, avviso prot. n.1795 del 16/02/2017 risultano presenti all'appello nominale:

Consiglieri		Presenti
1	<i>Geom.Colombiano Anacleto</i>	SI
2	<i>Sig.ra Barone Paola</i>	SI
3	<i>Sig.ra Campaniello Valeria</i>	SI
4	<i>Sig.De Santis Mario</i>	SI
5	<i>Sig.ra Pagano Ermelinda</i>	SI
6	<i>Sig. Verdino Sergio</i>	SI
7	<i>Sig. Conte Michele</i>	SI
8	<i>Sig. Maisto Eugenio</i>	SI
9	<i>Sig.De Cristofaro Francesco</i>	SI
10	<i>Dott. Di Martino Michele</i>	SI
11	<i>Sig. D'Aniello Luigi</i>	SI
12	<i>Rag.Dongiacomo Francesco</i>	SI
13	<i>Conte Vincenza</i>	NO
14	<i>Sig.Sagliano Angelo</i>	SI
15	<i>D.ssa Nugnes Elvira</i>	NO
16	<i>Rag. De Cristofaro Luigi</i>	SI
17	<i>Ing.Dongiacomo Francesco</i>	SI
Totale presenti		15
Totale assenti		2

Presiede il Dr.Michele Di Martino.

Assiste il Segretario Generale Dr.ssa Giovanna Imperato.

Espone la proposta il Sindaco chiarendo che lo scopo del regolamento è solo quello di individuare delle regole certe per le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare laddove se ne ravvisi la necessità. Il regolamento è stato analizzato dalla conferenza dei capigruppo, l'argomento è stato sviscerato nonché rinviato ad altro consiglio comunale per consentire ai consiglieri maggiori approfondimenti.

Sagliano: noi voteremo contrari perché non abbiamo capito questo regolamento.

Favorevoli : 13

Contrari: 2 (Sagliano e ing. Dongiacomo)

La seduta è tolta alle ore 20,50

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione in atti , come formulata dagli uffici, avente ad oggetto:

1) **Approvazione Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare.**

Ritenuta la stessa meritevole di integrale approvazione;

Acquisiti i prescritti pareri ai sensi dell'art.49 del D.lgs.n.267/2000;

Con n. 13 (dodici) voti favorevoli , n.2 (due) astenuti (Sig. Sagliano Angelo ed Ing. Francesco Dongiacomo) resi nei modi e forme di legge ;

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione, come formulata dagli uffici, allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale del presente atto avente ad oggetto:

1) **Approvazione Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare.**

Del che è verbale che, letto e confermato, viene come di seguito sottoscritto:

Il Presidente
(Dott. Michele Di Martino)

Il Segretario Generale
(Dott.ssa Giovanna Imparato)

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio,

a t t e s t a

che la presente deliberazione

- è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, 4° comma, del D.Lgs. n° 267/2000);

X - resterà affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, ove è stata affissa a decorrere dal 2 MAR. 2017 ai sensi dell'art.124, comma 1°, del D.Lgs. n° 267/2000, col n° _____;

Il Segretario Generale
(Dott.ssa Giovanna Imparato)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Approvazione Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Premesso che l'Amministrazione Comunale intende procedere all'approvazione di uno specifico Regolamento per l'alienazione dei beni immobili del Comune al fine di disciplinare la valorizzazione e la cessione del patrimonio dell'Ente e, segnatamente, di quello non più rispondente alle esigenze istituzionali o, più in generale, ai fini dell'Amministrazione stessa, in un contesto di trasparenza e di economicità;

Visto l'art. 12 della legge 15 maggio 1997, n. 127, che al comma 2 espressamente prevede che i comuni e le provincie possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato;

Richiamato l'art. 7 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che prevede *"nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dello statuto, il Comune e la Provincia adottano regolamenti nelle materie di propria competenza ed in particolare per l'organizzazione e il funzionamento delle istituzioni e degli organismi di partecipazione, per il funzionamento degli organi e degli uffici e per l'esercizio delle funzioni"*;

Visto l'allegato "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare", predisposto dagli uffici, parte integrante e sostanziale del presente atto, confacente con le esigenze, l'organizzazione e le peculiarità del Comune di San Marcellino, composto da n.26 articoli e ritenuto lo stesso meritevole di approvazione;

PROPONE DI DELIBERARE

Di approvare il Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali, che si compone di n. 26 articoli, nel testo allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

- **Di dare atto** che il presente Regolamento entrerà in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione;

- **Di dare atto che** la presente delibera non comporta oneri di spesa a carico del bilancio comunale;
- **Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134, comma 4°, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 stante l'urgenza di provvedere in merito.

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Geom. Luciano Pianese

**PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE
DI CUI ALL'ARTICOLO 49 DEL D. LGS 18.8.2000, N° 267**

OGGETTO: Approvazione Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare

Per la **REGOLARITA' TECNICA**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime:

14 FEB. 2017

PARERE FAVOREVOLE

San Marcellino, _____

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(Geom. Luciano Pianese)**



Per la **REGOLARITA' CONTABILE**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime:

14 FEB. 2017

PARERE FAVOREVOLE

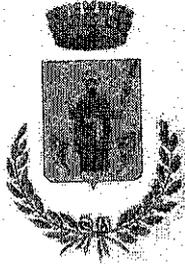
San Marcellino, _____

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
(Giuseppe Perrotta)**





COMUNE DI SAN MARCELLINO
(Provincia di Caserta)



**Regolamento per l'alienazione del patrimonio
immobiliare**

Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare.

Articolo 1 - Oggetto

Articolo 2 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - Individuazione dei beni

Articolo 3 - Validità e integrazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

Articolo 4 - Determinazione del valore di vendita

Articolo 5 - Aggiornamento valori di stima

Articolo 6 - Metodi di alienazione

Articolo 6 bis - Cause di esclusione

Articolo 7 - Asta pubblica

Articolo 8 - Pubblicazione e diffusione

Articolo 9 - Modalità di svolgimento dell'asta

Articolo 10 - Diritto di prelazione

Articolo 11 - Sopravvenuta impossibilità a contrarre

Articolo 12 - Diserzione d'asta

Articolo 13 - Trattativa privata

Articolo 14 - Modalità di svolgimento della trattativa privata

Articolo 15 - Trattativa diretta

Articolo 16 - Modalità di svolgimento della trattativa diretta

Articolo 17 - Permuta

Articolo 18 - Compensazione con beni immobili in ambito di esecuzione di lavori Pubblici

Articolo 19 - Alienazione di beni abusivamente occupati da estranei

Articolo 20 - Contabilità pagamenti

Articolo 21 - Stipulazione del contratto

Articolo 22 - Modalità e dilazioni di pagamento

Articolo 23 - Mutui agevolati

Articolo 24 - Controversie pendenti

Articolo 25 - Norme applicabili

Articolo 26 - Tutela dei dati personali

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127⁽¹⁾, l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di San Marcellino, nell'esercizio della potestà riconosciuta dal D.Lgs.267/2000, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà dell'Amministrazione del Comune di San Marcellino, utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stesse, utilizzando ovviamente sistemi che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione, con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione.
3. Qualora, anche nel corso di un procedimento di alienazione, emergano esigenze superiori di tutela di interessi pubblici o di privilegio della destinazione dell'uso a favore della collettività, dei beni in vendita, anche attraverso manifestazioni di interesse all'acquisto espresse da altri Enti o organismi pubblici, l'Amministrazione può, con atto motivato, revocare le procedure di vendita, e pubblicare apposito avviso.

Articolo 2

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - Individuazione dei beni

1. Il piano di dismissioni e/o alienazioni e/o valorizzazioni patrimoniali viene approvato dal C.C. ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificain L. n. 133/2008⁽²⁾.
2. A tal fine la Giunta Comunale, previo parere della Commissione Consiliare competente, il cui parere va allegato in estratto alla delibera di G.C., propone al Consiglio Comunale per l'approvazione, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in cui vengono individuati i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle propri funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero didismissione.

(1) Legge 15 maggio 1997, n. 127

"Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo"
Art. 12.

(Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica)

2. I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio

decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.

(2) Decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112

"Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria"

Art. 58.

Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il Piano delle Alienazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.
2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni.
3. Gli elenchi di cui ai commi 1 e 2, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.
5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui ai commi 1 e 2, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.
6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al presente articolo. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 del suddetto articolo si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.
7. I soggetti di cui all'articolo 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.
8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al presente articolo possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.
9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui all'articolo 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

3. La delibera di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è adottata annualmente come allegato del bilancio di previsione; il piano deve essere coordinato con la programmazione economica - finanziaria pluriennale.
4. I beni da alienare, il cui valore è espresso in base ad una stima di massima, sono inseriti nel piano delle alienazioni immobiliari, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.
5. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, previa istruttoria dell'ufficio competente, l'inserimento negli elenchi del piano di alienazione e valorizzazione ha gli effetti del provvedimento che accetta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità.
6. La delibera Consiliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all'alienazione.

7. La Giunta Comunale assegna al competente Responsabile di Area l'obiettivo di avviare l'istruzione della procedura, svolgendo le azioni propedeutiche ed in particolare la perizia di massima estimativa dei beni.
8. Qualora per esigenze di mercato o per altre motivazioni, si ritenesse opportuno procedere alla vendita dell'immobile prima dell'approvazione del nuovo bilancio preventivo ovvero si dovesse procedere all'alienazione di immobili diversi da quelli elencati nei documenti di programmazione, la relativa decisione deve essere assunta con uno specifico provvedimento consiliare che, indicando le ragioni dell'urgenza, modifica il bilancio di esercizio, registrando nell'entrata il prezzo di vendita previsto e nella spesa i relativi costi.
9. I successivi provvedimenti, inerenti alla procedura di vendita, sono assunti con determinazione dei responsabili delle strutture competenti.

Articolo 3

Validità e integrazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Il piano delle alienazioni ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, con elenchi aggiuntivi, con deliberazione del Consiglio comunale, in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze della Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
2. Sono fatte salve le alienazioni precedentemente deliberate dal Consiglio comunale.

Articolo 4

Determinazione del valore di vendita

1. Il prezzo di vendita dell'immobile posto alla base d'asta non può essere inferiore al valore di stima determinato.
2. L'incarico per la redazione della perizia tecnica e di stima del prezzo base di vendita dei beni è così affidato:
 - a) di norma alle strutture e al personale interno dell'Amministrazione Comunale in possesso del diploma di laurea in architettura, ingegneria, agraria o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario o altro titolo equipollente con adeguata esperienza e comprovata professionalità maturata da almeno cinque anni di anzianità al quale verrà corrisposto l'incentivo previsto per legge;
 - b) all'Agenzia del Territorio, territorialmente competente, anche in osservanza di eventuali convenzioni per la fornitura di servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica al tempo vigenti;
 - c) ad un professionista esterno all'uopo incaricato, iscritto nell'albo o ordine professionale competente, che predisporrà una perizia giurata.
3. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare.

4. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, e, possibilmente, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della migliore procedura di alienazione.
5. In generale, la perizia estimativa verrà eseguita con riferimento ai valori correnti di mercato, con particolare riferimento alle quotazioni fornite dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura del bene da valutare.
6. Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi è da affidarsi preferibilmente ad un unico stimatore.
7. Le spese eventualmente sostenute dal singolo stimatore per l'acquisizione di particolare documentazione tecnica necessaria alla formulazione delle stime, ove non fornita dall'Amministrazione, sono da rimborsarsi in notula in aggiunta alle voci previste dalla legge per la determinazione del relativo compenso. La relativa documentazione giustificativa va allegata in originale alla perizia consegnata all'Amministrazione.
8. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta. Al prezzo di vendita, in fase di esperimento delle procedure di alienazione, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (qualora necessarie) per eventuali frazionamenti o aggiornamenti catastali, volture, o altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita, le spese derivanti dalla perizia di stima (se affidata ad un tecnico esterno all'Amministrazione comunale), nonché le spese di pubblicità della gara sostenute dall'Amministrazione e le spese contrattuali.

Articolo 5

Aggiornamento valori di stima

1. Le stime hanno validità di 365 giorni, decorsi i quali, il loro valore verrà aggiornato annualmente, in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT - Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo, verificatosi nell'anno precedente, salva la possibilità di utilizzare criteri e parametri diversi per l'aggiornamento del valore in argomento, dovuti a norme e leggi nel frattempo intervenute.

Articolo 6

Metodi di alienazione

1. L'alienazione dei beni immobili avviene nel rispetto del principio di trasparenza per la scelta del contraente e di adeguate forme di pubblicità nell'acquisizione e valutazione delle offerte.

2. La procedura di dismissione, vista la perizia di stima, può essere subordinata ad un preliminare avviso di manifestazione di interesse, che fornisca informazioni sull'andamento del mercato del bene al fine di individuare la procedura più adeguata per la sua alienazione.
3. Per i beni di interesse storico, architettonico ed artistico, eventuali, debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita, secondo il procedimento a cura della Direzione dei beni tutelati, Soprintendenza dei beni architettonici, patrimonio storico artistico (Codice dei beniculturali e del paesaggio D.lgs n°42 del 22/01/2004⁽³⁾ e successive integrazioni e modificazioni.
4. Per gli immobili appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) per l'eventuale alienazione si applicano le norme di cui alla legge 24 dicembre 1993, n.560⁽⁴⁾ e della legge della Regione Campania in data 12 dicembre 2003, n° 24⁽⁵⁾ e s.m.i. subordinando la vendita al rilascio del prescritto assenso della Regione. Il prezzo di vendita per queste unità immobiliari destinate ad abitazione coincide con il valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a cento alla rendita catastale adeguato alla vetustà dell'immobile e miglioramenti per lavori di manutenzione straordinaria. Si precisa inoltre che l'eventuale alienazione è subordinata all'inserimento dei complessi medesimi all'interno del piano di vendita con l'assenso della Regione Campania.
5. L'alienazione dei beni immobili ha luogo mediante ricorso ad:
 - asta pubblica;
 - trattativa privata;
 - trattativa diretta.
6. Sono inoltre previste le ipotesi particolari di cui ai successivi artt. 17,18,19.

Articolo 6 bis **Cause di esclusione**

1. Sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di alienazione e non possono stipulare i relativi contratti i soggetti:
 - a) che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - b) nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 (ora art. 6 del decreto legislativo n. 159 del 2011 - n.d.r.) o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 (ora art. 67 del decreto legislativo n. 159 del 2011 - n.d.r.); l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; i soci o il direttore tecnico se si
-

(3) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"

(4) Legge 24 dicembre 1993, n. 560

Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Art. 1

1. Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale.
2. Le disposizioni della presente legge, ad eccezione dei commi 5, 13 e 14, si applicano altresì:
 - a. agli alloggi di proprietà dell'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni costruiti od acquistati ai sensi dell'articolo 1, n. 3), delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'articolo 1 della legge 15 febbraio 1967, n. 42, della legge 7 giugno 1975, n. 227, e della legge 10 febbraio 1982, n. 39, e successive modificazioni, nonché agli alloggi che, ai sensi della legge 29 gennaio 1992, n. 58), sono stati trasferiti dall'Azienda di Stato per i servizi telefonici all'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni;
 - b. agli alloggi non di servizio di proprietà della società Ferrovie dello Stato Spa costruiti od acquistati fino alla data della trasformazione dell'Ente Ferrovie dello Stato in società per azioni. Le modalità di alienazione dei predetti alloggi sono disciplinate, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, nell'atto di concessione di cui alla delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) del 12 agosto 1992, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 202 del 28 agosto 1992;
 - c. agli alloggi acquisiti dagli Enti di sviluppo ai sensi della legge 21 ottobre 1950, n. 841, e successive modificazioni ed integrazioni, che siano tuttora nella disponibilità degli Enti medesimi; d) [agli alloggi acquisiti dal Ministero del tesoro già di proprietà degli enti previdenziali disciolti.
 - d. agli alloggi acquisiti dal Ministero del Tesoro già di proprietà degli Enti Previdenziali disciolti.
3. Sono esclusi dalle norme della presente legge gli alloggi di servizio oggetto di concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti, gli alloggi realizzati con mutuo agevolato di cui all'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, nonché quelli soggetti ai vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni.
4. Le regioni, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, formulano, su proposta degli enti proprietari, sentiti i comuni ove non proprietari, piani di vendita al fine di rendere alienabili determinati immobili nella misura massima del 75 per cento e comunque non inferiore al 50 per cento del patrimonio abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia. Trascorso tale termine, gli enti proprietari, nel rispetto dei predetti limiti, procedono alle alienazioni in favore dei soggetti aventi titolo a norma della presente legge.

Comma modificato dalla Legge 136 del 30 aprile 1999, Art. 4.

L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore.

5. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui al comma 4 gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.
6. Gli assegnatari di cui al comma 6, se titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal CIPE ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione, ovvero se ultrasessantenni o portatori di handicap, qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono assegnatari del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi.
7. Per le finalità di cui al comma 6, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità e disciplinano le modalità di presentazione delle domande di acquisto.
8. I soggetti assegnatari di alloggio che non si trovino nelle condizioni di cui al comma 7 possono presentare domanda di acquisto dell'alloggio, in sede di prima applicazione della presente legge, entro due anni dalla data di entrata in vigore della stessa, ovvero entro un anno dall'accertamento, da parte dell'ente gestore, dell'avvenuta perdita della qualifica di assegnatario. Trascorsi tali termini, gli alloggi possono essere venduti a terzi purché in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per non incorrere nella decadenza dal diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Hanno titolo di priorità nell'acquisto le società cooperative edilizie iscritte all'albo

nazionale di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, che si impegnano, con atto d'obbligo, a concedere gli alloggi in locazione a canone convenzionato per un periodo non inferiore a otto anni.

9. Il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali determinate dalla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del Ministero delle finanze a seguito della revisione generale disposta con decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 31 del 7 febbraio 1990, e di cui all'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, e delle successive revisioni. Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento. Il pagamento del prezzo viene effettuato entro quindici giorni dal perfezionamento del contratto di alienazione.

Comma modificato dalla Legge 136 del 30 aprile 1999, Art. 4.

La determinazione del prezzo può essere, in alternativa a quanto previsto dal comma 10, stabilita dall'Ufficio tecnico erariale su richiesta dell'acquirente. In tal caso la determinazione del prezzo si intende definitiva anche se la valutazione dell'Ufficio tecnico erariale è superiore ai prezzi stabiliti secondo i criteri previsti dal comma 10, salva la facoltà di revoca della domanda di acquisto, da esercitarsi entro trenta giorni dalla comunicazione della determinazione del prezzo.

10. Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:

- a. pagamento in unica soluzione, con una riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione;
 - b. pagamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di 15 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.
11. I proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché delle alienazioni di cui ai commi da 15 a 19, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari sul conto corrente di contabilità speciale presso la sezione provinciale di tesoreria dello Stato, per le finalità di cui al comma 5.

Comma modificato dalla Legge 136 del 30 aprile 1999, Art. 4.

12. Le regioni, su proposta dei competenti IACP e dei loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale, determinano annualmente la quota dei proventi di cui al comma 13 da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché ad opere di urbanizzazione socialmente rilevanti. Detta quota non può comunque essere inferiore all'80 per cento del ricavato. La parte residua è destinata al ripiano dei deficit finanziari degli Istituti.
13. Sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica.
14. L'affittuario delle unità immobiliari di cui al comma 15 può esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (12). Ove questi non lo abbia esercitato nei termini previsti dal citato articolo 38, nei successivi sessanta giorni possono presentare domanda di acquisto enti pubblici non economici, enti morali, associazioni senza scopo di lucro o cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381. A tal fine, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità.
15. Decorso inutilmente anche il termine di sessanta giorni di cui al comma 16, la cessione è effettuata a chiunque ne faccia domanda.
16. L'alienazione delle unità immobiliari ai soggetti di cui al comma 16 è effettuata a prezzo di mercato, sulla base del parere dell'Ufficio tecnico erariale. Il pagamento può avvenire in forma rateale entro un termine non superiore a dieci anni e con un tasso di interesse pari al tasso legale.
17. Nel caso di cui al comma 17, si ricorre all'asta con offerte in aumento assumendo a base il prezzo di cui al primo periodo del comma 18.
18. Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo. In caso di vendita gli IACP e i loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale, hanno diritto di prelazione.
19. La documentazione necessaria alla stipula degli atti di compravendita degli alloggi e delle unità immobiliari di cui alla presente legge è predisposta dagli uffici tecnici degli enti alienanti.
20. Le operazioni di vendita relative agli alloggi di cui ai commi da 1 a 5 sono esenti dal pagamento dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili (INVIM).
21. Gli assegnatari di alloggi realizzati dalla Gestione case per lavoratori (GESCAL) nel territorio del comune di Longarone, in sostituzione degli immobili distrutti a causa della catastrofe del Vajont, possono beneficiare, indipendentemente dalla presentazione di precedenti domande, della assegnazione in proprietà con il pagamento rateale del prezzo e con garanzia ipotecaria, secondo quanto previsto dall'articolo 29, primo comma, della legge 14 febbraio 1963, n. 60, purché detengano l'alloggio da almeno venti anni alla data del 30 dicembre 1991.

22. Gli assegnatari di alloggi realizzati ai sensi della legge 4 marzo 1952, n. 137, e successive modificazioni, indipendentemente da precedenti domande di acquisto delle abitazioni in godimento, ne possono chiedere la cessione in proprietà entro il termine di un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge beneficiando delle condizioni di miglior favore contenute nell'articolo 26 delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'articolo 14 della legge 27 aprile 1962, n. 231.
23. Il diritto di prelazione di cui al nono comma dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, si estingue qualora l'acquirente dell'alloggio ceduto in applicazione del medesimo articolo 28 versi all'ente cedente un importo pari al 10 per cento del valore calcolato sulla base degli estimi catastali.
24. Sono abrogati l'articolo 28 della legge 30 dicembre 1991, n. 412), i commi da 2 a 5 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1992, n. 498, nonché ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge.
25. E' fatto salvo il diritto, maturato dall'assegnatario alla data di entrata in vigore della presente legge, all'acquisto di alloggi pubblici alle condizioni di cui alle leggi vigenti in materia alla medesima data.5

(5)Testo vigente della LEGGE REGIONALE 12 dicembre 2003, n. 24

Agevolazioni per l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica da parte degli assegnatari
 IL CONSIGLIO REGIONALE Ha approvato IL PRESIDENTE Promulga La seguente legge:

Articolo 1

Finalità

1. Per l'acquisto di alloggi di edilizia residenziale pubblica da parte degli assegnatari sono disposte modalità di alienazione agevolate rispetto alle ordinarie modalità previste dalla legge 24 dicembre 1993, n.560, sulla base delle condizioni e dei parametri di cui all'articolo 2. 2. Per tutto quanto non previsto dalla presente legge si applicano le disposizioni della legge n.560/93 e della legge regionale 2 luglio 1997, n. 18.

Articolo 2

Agevolazioni

1. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 1 possono essere alienati agli assegnatari che vi hanno titolo sulla base della vigente normativa in materia con le modalità di pagamento delle quote di anticipo e delle dilazioni indicate nella seguente tabella:

Reddito limite	Quota anticipo	Dilazione pagamento in anni
19.814,90	12%	15
16.984,20	8%	20
14.153,04	6%	25
2. Il reddito di cui al comma 1 è computato secondo le modalità previste dalla legge regionale n.18/97, articolo 2, comma 1, lettera g).
3. Le dilazioni di pagamento sono concesse ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

Articolo 3

Requisiti

1. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi coloro che rispondono ai requisiti di cui alla legge 560/93 e alla legge regionale n. 18 /97.
2. Hanno altresì titolo all'acquisto i nuclei familiari che hanno in corso pratiche di voltura o regolarizzazione ai sensi della legge regionale n. 18/97 e della legge regionale 14 aprile 2000, n. 13, per le quali l'ente sollecita il parere della competente commissione provinciale di cui alla legge n. 18 /97, Giunta Regionale della Campania 2 / 3 articolo 6, sull'esistenza dei requisiti per la sanatoria. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.
3. Gli assegnatari, titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal comitato interministeriale della programmazione economica -C.I.P.E. - ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione, o ultrasessantenni o portatori di handicap, che non intendono acquistare l'alloggio condotto in locazione, rimangono assegnatari del medesimo alloggio che non può essere alienato a terzi.

Articolo 4

Piani di vendita

1. Gli istituti autonomi case popolari - II.AA.CC.PP.- e i comuni gestori di edilizia residenziale pubblica procedono, nell'attuazione dei piani di vendita approvati dalla regione, con le modalità di cui all'articolo 2.
2. Gli enti di edilizia residenziale pubblica che non hanno ancora definito i piani di vendita degli alloggi, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, formulano, sentiti i comuni non proprietari, piani di vendita per l'alienazione degli immobili nella misura massima del settantacinque per cento del patrimonio abitativo alienabile in ciascuna provincia, con precedenza alle unità immobiliari site in fabbricati nei quali si sono formati, per effetto di precedenti vendite, condomini misti. Sono esclusi dalla vendita i fabbricati di costruzione inferiore ai dieci anni.

3. Il piano di cui al comma 1 contiene le indicazioni del numero degli alloggi alienabili, le condizioni tecnico-economiche degli stabili, le fasi procedurali della cessione e le modalità di utilizzazione delle somme ricavate dalla vendita degli alloggi per le finalità di cui all'articolo 5.

4. La Giunta regionale approva i piani di vendita, entro il termine di trenta giorni dalla trasmissione degli stessi, sentito l'osservatorio regionale sulla casa di cui alla legge regionale n.18/97, articolo 25. Se, trascorso tale termine, la Giunta regionale non ha approvato i piani o non ha formulato osservazioni, gli enti proprietari procedono all'alienazione in favore dei soggetti aventi diritto a norma della presente legge. 5. I termini previsti per l'alienazione degli alloggi acquistati ai sensi del comma 20 dell'articolo unico della legge 24 dicembre 1993, n. 560 e dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513 sono ridotti a cinque anni anche per i contratti già posti in essere alla data di entrata in vigore della presente legge, nei seguenti casi (1): a) trasferimento del nucleo familiare in comune diverso da quello dell'ubicazione dell'alloggio per cambio attività lavorativa o collocamento a riposo, a distanza non inferiore a 50 Km o comunque tale che sia ampiamente disagiata il rientro giornaliero nell'abitazione a causa di lavoro, difficoltà di collegamento con mezzi di trasporto pubblici; b) motivi di salute di un componente del nucleo familiare tali per cui l'alloggio debba ritenersi inadatto alla patologia certificata dal medico; c) necessità di dare e avere assistenza sanitaria per aggravamento o sopravvenuti problemi di salute; d) inadattabilità all'alloggio per aumento del nucleo familiare; e) separazione dei coniugi in seguito all'emissione da parte del tribunale della sentenza di separazione omologata; f) decesso di uno dei coniugi o acquisizione della proprietà in seguito all'atto di successione; g) difficoltà di far fronte agli impegni finanziari in conseguenza del reddito familiare o necessità di costose cure sanitarie non rimborsabili dal servizio sanitario nazionale; h) necessità di unificare il nucleo familiare in seguito all'avvenuto matrimonio (2). (1) Alinea così sostituita dall'art. 1, comma 1, della legge regionale 1 agosto 2008, n. 9. (2) Comma aggiunto dall'art. 41, comma 18, della legge regionale 30 gennaio 2008, n. 1. Giunta Regionale della Campania 3 / 3

Articolo 5

Risorse

1. Le risorse derivanti dall'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono destinate a piani di recupero e di riqualificazione – anche attraverso acquisizione di aree – nonché alla costruzione di nuovi alloggi ed altre finalità tese a dare risposte ai bisogni abitativi. 2. Le risorse di cui al comma 1 possono essere utilizzate fino al settantacinque per cento del ricavato. La quota restante è utilizzata per il ripianamento del deficit degli enti proprietari. Articolo 6 Norma finanziaria 1. In favore degli II.AA.CC.PP. e dei comuni, a copertura delle eventuali minori entrate risultanti dall'applicazione delle agevolazioni previste dalla presente legge relativamente agli interessi delle somme non immediatamente introitabili, è stanziata la somma di euro 516.456,90 da attingere dal fondo unico delle risorse per l'edilizia residenziale pubblica – unità previsionali di base -U.P.B.- 1.3.10 del bilancio regionale.

2. Le risorse destinate alla copertura degli oneri di cui al comma 1 sono ripartite in misura proporzionale alle eventuali minori entrate. Articolo 7 Dichiarazione di urgenza 1. La presente legge, a norma degli articoli 43 e 45 dello Statuto, è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania. La presente Legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania. E' fatto obbligo, a chiunque spetti, di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Campania. 12 dicembre 2003 Bassolino

tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatario il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

- c) nei cui confronti è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati

emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione e il divieto in ogni caso non operano quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;

- d) che hanno violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55; l'esclusione ha durata di un anno decorrente dall'accertamento definitivo della violazione e va comunque disposta se la violazione non è stata rimossa;
- e) che hanno commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;
- f) che, secondo motivata valutazione della stazione appaltante, hanno commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla stazione appaltante che bandisce la gara; o che hanno commesso un errore grave nell'esercizio della loro attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte della stazione appaltante;
- g) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- h) nei cui confronti, ai sensi del comma 1-ter, risulta l'iscrizione nel casellario informatico dell'Autorità per i contratti pubblici, per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione in merito a requisiti e condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara e per l'affidamento dei subappalti;
- i) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- j) che non presentino la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, salvo il disposto del comma 2;
- k) nei cui confronti è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra

sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248;

- l) nei cui confronti, ai sensi dell'articolo 40, comma 9-quater, risulta l'iscrizione nel casellario informatico di cui all'articolo 7, comma 10, per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione SOA;
- m) di cui alla precedente lettera b) che, pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689. La circostanza di cui al primo periodo deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nell'anno antecedente alla pubblicazione del bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha ommesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'Autorità di cui all'articolo 6, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio;
- n) che si trovino, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

Articolo 7

Asta pubblica

1. Si procede ordinariamente all'alienazione degli immobili mediante asta pubblica secondo il criterio di cui all'art. 73, comma 1, lettera C, del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827⁽⁶⁾, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
2. Il ricorso a detto sistema è tassativo quando il valore di stima del bene è pari, o superiore ad € 50.000,00.
3. L'asta viene resa nota attraverso un apposito avviso pubblicato all'albo pretorio online per un periodo di almeno trenta (30) giorni antecedenti la data fissata per l'asta.
4. L'avviso deve indicare:
 - a) la determinazione dirigenziale di indizione dell'asta;
 - b) le modalità di svolgimento dell'asta, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, e l'ufficio al quale far pervenire le stesse;

(6) Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827

Art. 73

1. L'asta secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'Amministrazione, e sia stato disposto dal Ministero competente o dall'ufficio delegato, si tiene in uno dei seguenti modi:

- a) col metodo di estinzione di candela vergine;
- b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dall'Amministrazione;
- c) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara;
- d) (omissis)

c) il bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base di gara, la destinazione d'uso, l'attuale destinazione urbanistica, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;

d) le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio inconformità alle prescrizioni del D.P.R. 445 del 28 agosto 2000 e s.m.i.;

e) le modalità di aggiudicazione, e, nel caso, la sussistenza della condizione sospensiva legata all'esercizio del diritto di prelazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;

f) la cauzione da presentare (10% del valore stimato del bene);

g) la cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per fatto del soggetto aggiudicatario.

Per quanto non previsto specificatamente nel presente articolo, si terrà comunque conto, ovviamente, di quanto indicato nel disciplinare di gara redatto secondo la normativa vigente all'atto dell'indizione dell'asta.

Articolo 8

Pubblicazione e diffusione

1. Dell'avviso di gara viene data diffusione e pubblicità mediante pubblicazione del testo integrale all'albo pretorio on-line del Comune di San Marcellino nonché, per estratto, su almeno un quotidiano a tiratura locale. Possono essere previste pubblicazioni su periodici o riviste specializzate in materia di appalti e/o compravendita immobiliare. Inoltre possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione locale sui beni in alienazione al fine di raggiungere la più ampia cerchia di potenziali acquirenti.
2. Dell'esito della gara, entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, e comunque anche in caso di asta deserta, viene data informazione e notizia mediante pubblicazione all'albo pretorio on-line del Comune di San Marcellino.
3. Per quanto non previsto specificatamente nel presente articolo si terrà fede ovviamente di quanto indicato nel disciplinare d'asta redatto secondo normativa vigente al momento dell'indizione dell'asta.

Articolo 9

Modalità di svolgimento dell'asta

1. Nel giorno, ora e sede indicati nell'avviso, in seduta pubblica, si riunisce il seggio di gara composto dal Responsabile dell'Area Tecnica, in qualità di Presidente, affiancato da un funzionario esperto e da altro collaboratore con funzioni di segretario verbalizzante, per procedere all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ammette gli offerenti all'asta.
2. Il Presidente può richiedere chiarimenti ed integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentali tramite le dichiarazioni medesime.
3. Proceda quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dalla base d'asta.
4. Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, se presenti gli offerenti interessati, si procederà con la richiesta verbale di una offerta migliorativa, da presentare immediatamente in busta chiusa, in caso contrario si procederà mediantesorteggio.
5. Il Segretario redige apposito verbale di gara.
6. L'aggiudicazione diviene definitiva una volta verificato il possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
7. Qualora l'immobile in vendita sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione l'aggiudicazione definitiva è condizionata, oltreché dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure di cui al successivo articolo 10.
8. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.
9. Dell'aggiudicazione definitiva è data formale comunicazione alla parte acquirente e da tale invio decorrono i tre mesi entro cui procedere alla stipula del relativo contratto.
10. La cauzione, versata nelle forme previste dall'avviso d'asta, è determinata in misura pari al 10% del valore del bene e la somma versata viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, senza il riconoscimento di interessi, a garanzia della stipula dell'atto, secondo quanto previsto al successivo art.22.
11. Per quanto non previsto specificatamente nel presente articolo si farà fede ovviamente di quanto indicato nel disciplinare d'asta redatto secondo normativa vigente al momento dell'indizione dell'asta.

Articolo 10

Diritto di prelazione

1. Ai titolari del diritto di prelazione, riconosciuto ai sensi di legge, fatto salvo quanto previsto dall' art. 24 del presente regolamento, viene notificata, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, la miglior offerta formulata in seguito all'esperimento dell'asta pubblica, unitamente all'invito ad esercitare per iscritto, al prezzo indicato, entro e non oltre il termine perentorio di sessanta (60) giorni dal ricevimento della notifica, pena la decadenza del diritto di prelazione relativamente ai beni offerti in vendita.
2. Nel caso l'asta pubblica vada deserta, il bene verrà comunque offerto in vendita al titolare del diritto di prelazione al prezzo posto a base di gara. La prelazione dovrà essere esercitata nei termini e con le modalità di cui sopra.
3. Per quanto riguarda la stipula del contratto e le modalità di pagamento si fa riferimento agli articoli 21 e 22 del presente regolamento.
4. L'esercizio del diritto di prelazione è escluso laddove sussistano contenziosi con l'Amministrazione comunale, o il rapporto contrattuale non sia correttamente instaurato o si rilevino morosità non sanate.
5. Per quanto non previsto specificatamente nel presente articolo si farà fede ovviamente di quanto indicato nel disciplinare d'asta redatto secondo normativa vigente al momento dell'indizione dell'asta

Articolo 11

Sopravvenuta impossibilità a contrarre

1. Mentre le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e vincolano l'offerente a decorrere dalla aggiudicazione provvisoria, l'Amministrazione è vincolata dal momento della stipula del contratto. Sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico intervenute fino al momento della stipula, possono indurre l'Amministrazione a ritenere non più opportuno procedere alla stipula del contratto di compravendita in questione, senza che ciò comporti risarcimento alcuno.
2. Per quanto non previsto specificatamente nel presente articolo si terrà fede ovviamente di quanto indicato nel disciplinare d'asta redatto secondo normativa vigente al momento dell'indizione dell'asta.

Articolo 12

Diserzione d'asta

1. Nel caso in cui l'asta sia andata deserta, si potrà procedere a bandire una 2° asta pubblica, con un prezzo a base d'asta che potrà essere ribassato fino ad un massimo del 10%, rispetto a quello fissato con il precedente incanto.
2. Qualora anche la 2° procedura di asta pubblica andasse deserta si potrà procedere a trattativa privata o diretta, operando un'ulteriore riduzione sull'importo già ribassato fino ad un massimo del 20%.

Articolo 13

Trattativa privata

1. Il ricorso alla **trattativa privata** è ammesso quando l'asta pubblica sia stata esperita per 2 volte senza esito favorevole, previo abbattimento del prezzo di stima ad un massimo del 30% e siano note manifestazioni di interesse all'acquisto del bene immobile o categorie di soggetti interessati.
 2. Al di fuori di tale ipotesi il ricorso alla trattativa privata è ammesso qualora il valore di stima del bene sia inferiore a € 50.000,00 e concorrano le seguenti ipotesi:
 - a) Siano note manifestazioni di interesse all'acquisizione di immobili per i quali siano prevedibili e quindi siano stati preventivati e periziati consistenti interventi di manutenzione, nonché nel caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
 - b) Sia ravvisabile nella tipologia del bene un interesse riservato a soggetti già definiti o definibili, o a categorie di soggetti facilmente individuabili.
- La lettera d'invito a partecipare alla trattativa privata deve contenere:
- a) la determinazione dirigenziale di indizione della trattativa privata;
 - b) le modalità di svolgimento della trattativa, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, e l'ufficio al quale far pervenire le stesse;
 - c) il bene immobile in vendita, con indicazioni del prezzo posto a base dell'offerta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
 - d) le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del DPR 445/00;
 - e) le modalità di aggiudicazione, e nel caso la sussistenza della condizione sospensiva legata all'esercizio del diritto di prelazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;
 - f) la cauzione da presentare (10% del valore stimato del bene);
 - g) l'indicazione del responsabile del procedimento.
3. Nel corso dell'esperimento della trattativa privata è data facoltà al Responsabile dell'Area competente di rideterminare il prezzo a base d'asta, ribassandolo fino ad un massimo del 5% o valutare l'opportunità di indire un nuovo esperimento o di non dar corso alla procedura di alienazione.
 4. Per quanto non previsto specificatamente nel presente articolo si terrà fedeovviamente di quanto indicato nel disciplinare d'asta redatto secondo normativa vigente al momento dell'indizione dell'asta.

Articolo 14

Modalità di svolgimento della trattativa privata

1. Nel giorno, ora e sede indicati nella lettera d'invito, in seduta pubblica, Il Responsabile dell'Area Tecnica, affiancato da due funzionari, di cui uno con funzioni di segretario, e l'altro con funzioni di esperto, procede all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ammette gli offerenti alla gara.
2. Il Responsabile di Area può richiedere chiarimenti ed integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentali tramite dichiarazioni medesime.
3. Procede quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dalla base d'asta.
4. Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, se presenti gli offerenti interessati, si procederà con la richiesta verbale di una offerta migliorativa, da presentare immediatamente in busta chiusa, in caso contrario si procederà mediante sorteggio.
5. Il Segretario riporta il resoconto delle operazioni in apposito verbale.
6. Con determinazione dirigenziale, si dispone l'aggiudicazione definitiva, previa verifica del possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario.
7. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
8. Qualora l'immobile in vendita sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione l'aggiudicazione definitiva è condizionata oltreché dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure di cui all'art.10.
9. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.
10. Disposta l'aggiudicazione definitiva, il segretario verbalizzante avrà cura di provvedere alla pubblicazione dell'esito della trattativa privata sul sito internet dell'Ente.
11. La cauzione, versata nelle forme previste dell'avviso d'asta, determinata in misura pari al 10% del valore del bene, viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, senza il riconoscimento di interessi, a garanzia della stipula dell'atto, ex art. 22, salvo il differimento di tale termine qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo, per un periodo non superiore ad un anno dalla medesima richiesta.

Articolo 15
Trattativa diretta

1. Il ricorso alla **trattativa diretta** è ammesso quando l'asta pubblica sia stata esperita per 2 volte senza esito favorevole, previa abbattimento del prezzo di stima, fino ad un massimo del 30% e sia pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto solamenteda un soggetto.
2. Inoltre il ricorso alla trattativa diretta è ammesso qualora il valore di stima del bene sia inferiore a € 30.000,00.
3. Al di fuori di tali ipotesi è ammesso ricorso alla trattativa diretta nel caso di:
 - a) alienazione dei relitti di terreno di dimensioni limitate che, ragionevolmente, per le caratteristiche di detti beni, risultano appetibili solo per un soggetto
 - b) determinato quali il frontista e/o confinante, sempre che sia agevolmente identificabile e reperibile.
 - c) beni residuati, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi e/o immobili che risultino interclusi.
4. Nel corso dell'esperimento della trattativa diretta è data facoltà al Responsabile di Area di rideterminare il prezzo a base d'asta, ribassandolo fino ad un massimo del 5% o valutare l'opportunità di indire un nuovo esperimento o di non dar corso alla procedura di alienazione.

Articolo 16

Modalità di svolgimento della trattativa diretta

1. A seguito della pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto, Il Responsabile di Area procederà con la richiesta di presentazione dell'offerta, che dovrà contenere:
 - a) i termini e le modalità per la presentazione dell'offerta, e l'ufficio al quale farla pervenire;
 - b) l'indicazione del bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base dell'offerta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
 - c) le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni della Legge n° 445/2000 "Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme";
 - d) le modalità di versamento dell'anticipazione sul prezzo, che viene fissata nella misura del 20% del prezzo di vendita, e le modalità di pagamento del prezzo definitivo.
- 2 Il Responsabile di Area può richiedere chiarimenti ed integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentali tramite le dichiarazioni medesime.

- 3 Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
- 4 Con determinazione dirigenziale, si dispone la vendita, previa verifica del possesso dei requisiti.
- 5 Qualora l'immobile sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione la vendita è condizionata oltreché dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure di cui all'art. 10.
- 6 Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'acquirente provvisorio.
- 7 Disposta la vendita, d'ufficio si procederà alla pubblicazione dell'esito della trattativa diretta sul sito internet on-line dell'Ente.

Articolo 17

Permuta

1. Il contratto di permuta, ai sensi dell'art. 1552 del C.C. ha oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose o altri diritti, da un contraente all'altro. Si prevede la possibilità di farvi ricorso nel caso in cui:
 - a) si tratti di beni residuati, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi e/o immobili che risultino interclusi;
 - b) quando ricorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, ovvero per dare corso a sistemazioni a livello catastale e/o di assetto delle proprietà;
 - c) quando la permuta è finalizzata all'acquisizione di beni immobili da destinare a finalità pubbliche.
2. In tutti i casi, salva l'equivalenza del valore economico di stima dei beni oggetto di permuta, sarà necessario valutare l'eventuale pagamento di una somma di denaro a conguaglio, in caso di disparità del valore del bene oggetto di permuta.
3. Nella proposta di permuta dovranno indicarsi:
 - a) I beni immobili offerti in permuta, con indicazioni del prezzo di stima, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni.
 - b) Le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni (T.U. 445/2000).

Articolo 18

Compensazione con beni immobili in ambito di esecuzione di lavori Pubblici

1. Nell'ambito delle procedure d'appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto di beni immobili comunali

all'appaltatore, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto.

2. Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del presente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato già pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero se la procedura di dismissione ha avuto esito negativo.

Articolo 19

Alienazione di beni abusivamente occupati da estranei

1. E' autorizzata l'alienazione delle porzioni di beni di proprietà comunale, nelle fattispecie di cui all'art.938 del C.C., a favore dei soggetti che li hanno occupati anteriormente alla data prevista dall'ordinamento vigente.
2. Il corrispettivo dell'alienazione è stabilito nel doppio del valore di stima determinato ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento, maggiorato delle spese di perizia sostenute dal Comune.
3. L'offerta sarà formalizzata mediante notifica da parte dell'Amministrazione comunale e l'accettazione del prezzo di vendita dovrà perfezionarsi per iscritto dall'acquirente; in caso di mancata accettazione l'Amministrazione comunale procede a tutela della sua proprietà, nelle forme previste dall'ordinamento vigente.

Articolo 20

Contabilità pagamenti

1. Sino alla stipulazione del contratto di vendita, dai locatari e/o dagli occupanti è dovuta all'Ente la corresponsione del canone locativo o indennità di occupazione.

Articolo 21

Stipulazione del contratto

1. La vendita viene perfezionata con la stipula del contratto per tramite di un notaio, scelto dalla controparte, la quale dovrà farsi carico di tutte le spese contrattuali ed erariali.
2. Il contratto potrà, previo accordo delle parti, essere rogato dal Segretario Generale dell'Ente, in qualità di ufficiale rogante, ai sensi dell'art. 17, comma 68, lett.b), della Legge n. 127/97. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato d) della Legge n° 604/62, prima della stipulazione del contratto.
3. Entro 90 giorni dalla formale comunicazione di aggiudicazione definitiva si procederà con la formalizzazione dell'atto di trasferimento di proprietà, fatto salvo il differimento di tale termine qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo, per un periodo non superiore a 365 giorni dalla medesima richiesta e quanto previsto dall'art. 24 del presente Regolamento in materia di controversie.

4. La cauzione, presentata in sede di offerta, sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
5. Nella fattispecie di cui al successivo art. 24, il termine per la stipulazione del contratto può essere differita fino alla definizione, formale della controversia, comunque non oltre un anno dal versamento dell'anticipazione sul prezzo.

Articolo 22

Modalità e dilazioni di pagamento

1. Entro sessanta (60) giorni dalla data della comunicazione che dispone l'alienazione del bene a favore degli interessati, ovvero dall'esercizio del diritto di prelazione, gli acquirenti dovranno provvedere al versamento presso la Tesoreria dell'Ente, di un anticipo sul prezzo, pari ad almeno il 20% del prezzo di stima, tenuto conto del valore della cauzione.

Articolo 23

Mutui agevolati

1. Il Comune ha facoltà di promuovere iniziative presso Istituti bancari dirette a favorire l'accesso degli acquirenti ad eventuali agevolati.

Articolo 24

Controversie pendenti

1. Qualora i beni in alienazione siano oggetto di controversia pendente, fra l'Amministrazione comunale e lo stesso occupante, la definizione di essa è necessaria al fine della stipula di un contratto di vendita.
2. La CONTROVERSIA DI NATURA GIURIDICA vertente sul titolo si abbandona in modo formale e con accollo unilaterale delle rispettive spese sostenute con la stipula del contratto.
3. La CONTROVERSIA DI NATURA FINANZIARIA esclude la possibilità di addivenire alla stipula di un contratto di vendita, a meno che entro 60 giorni antecedenti la stipula stessa, la controparte non addivenga ad una composizione concordata.

Articolo 25

Norme applicabili

1. Resta chiarito ed inteso che per quanto non espressamente richiamato e disposto nel presente regolamento si intendono richiamate le norme del Codice Civile e le altre norme, in quanto applicabili.
2. Qualora sopravvengono nuove norme, quelle del presente regolamento si intendono comunque modificate e si applicano le norme sovraordinate.

Articolo 26

Tutela dei dati personali

1. L'esecuzione del presente regolamento garantisce, nelle forme ritenute più idonee, il trattamento dei dati personali in possesso dell'Amministrazione, ai sensi del D.Lgs 30.6.2003 n. 196, recante: "Codice in materia di protezione dei dati personali".