



COMUNE DI SERDIANA

Provincia di CAGLIARI



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI TERRENI COMUNALI

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 14 DEL 07.04.2014

INDICE

ARTICOLO	OGGETTO	PAGINA
1.	Campo di applicazione	3
2.	Beni da alienare	3
3.	Individuazione del valore base di vendita	4
4.	Beni vincolati	4
5.	Diritti di prelazione	4
6.	Fondi interclusi	6
7.	Procedura di vendita	6
8.	Asta pubblica	7
9.	Licitazione privata	8
10.	Entrata in vigore	9

Art. 1 – Campo di applicazione

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione dei terreni comunali del Comune di Serdiana, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 703 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità finalizzate ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili. Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio. Per i beni demaniali l'eventuale alienazione deve essere preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.
3. Sono fatte salve le norme di leggi speciali per alienazione delle aree che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.

Art. 2 – Beni da alienare

I beni da alienare nel corso dell'anno sono indicati nell'elenco dei beni immobili dismissibili di cui al comma 1, dell'art. 58 del Decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, in legge 06.08.2008, n. 133.

Art. 3 – Individuazione del valore base di vendita

1. Il valore base di vendita del bene da alienare è determinato con apposita perizia estimativa resa dal Servizio Tecnico, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni aventi caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative correlate alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa deve espressamente contenere:
 - a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione dell'immobile;
 - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

Art.4 – Beni vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatorio del vincolo.

Art. 5 – Diritti di prelazione

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima.
2. Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
3. I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.

4. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, dalle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.
5. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con lettera contenente la prova della presentazione della cauzione pari al 10% del prezzo e comunque non superiore a mille euro. La cauzione, qualora non sia versata in tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale.
6. Una quota superiore alla metà del totale dei lotti destinati all'alienazione deve essere riservato, mediante apposita gara, a soggetti che, al momento della domanda, non abbiano compiuto il quarantesimo anno di età e siano, o intendano intraprendere l'attività di, imprenditori agricoli a titolo principale; nel caso in cui i concorrenti abbiano dichiarato nell'istanza di partecipazione, la volontà di intraprendere l'attività, essa deve essere avviata entro i sei mesi successivi alla stipula del contratto di vendita, a pena di decadenza dall'aggiudicazione; nel contratto di vendita è riportata espressamente detta clausola risolutiva. (v. art. 66 decreto legge 1/2012). L'individuazione è effettuata, con Deliberazione del Consiglio comunale, sui terreni ricompresi nell'elenco dei beni dismissibili, disponibili in seguito al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli aventi diritto di cui ai successivi punti 7. e 8.
7. Gli assegnatari di terreni comunali in affitto hanno diritto di prelazione sui fondi loro assegnati, ai sensi dell'art. 8 della legge 26/05/1965, n. 590, purché in regola con i pagamenti nei confronti dell'Ente.

8. I proprietari dei terreni confinanti, ai sensi dell'art. 4 della legge 14/08/1971, n. 817.

Art. 6 – Fondi interclusi

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
2. In tali fattispecie l'Amministrazione comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, nei modi stabiliti dall'articolo precedente ovvero, qualora il fondo sia libero, si procederà ugualmente alla trattativa privata individuando il contraente mediante avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune cui potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.
3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione comunale.

Art. 7 – Procedura di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica
 - b) trattativa privata
2. L'avvio della procedura di alienazione avviene mediante l'autorizzazione all'alienazione e l'approvazione del relativo avviso con determinazione del responsabile del servizio.

Art. 8 – Asta pubblica

1. In via generale, il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.
2. All'avviso del procedimento di alienazione, così come stabilito dall'art. 7, comma 2, viene data la massima pubblicità, mediante pubblicazione sul sito internet istituzionale dell'Ente per almeno 15 giorni prima della data fissata per la gara e decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il bando d'asta.
3. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito che, comunque, non potrà essere inferiore a quindici giorni né superiore a quaranta giorni dalla data dell'avviso di gara.
4. Le offerte di cui al comma 3 devono essere presentate direttamente all'ufficio protocollo del Comune o spedite mediante raccomandata la cui data di spedizione varrà ai fini dell'osservanza del termine di presentazione.
5. Le offerte pervenute vengono analizzate da una commissione appositamente costituita composta dal responsabile del servizio Affari generali e dal responsabile del servizio Finanziario, nonché dal Segretario comunale o altri dipendenti comunali di qualifica non inferiore ad istruttore direttivo.
6. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta, secondo il metodo delle offerte segrete con prezzo base, in caso di parità si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme che disciplinano la contabilità generale dello

Stato. L'aggiudicazione ha luogo anche in presenza di una sola offerta purchè questa non sia inferiore al prezzo base.

7. In caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, l'Amministrazione potrà ordinare un secondo esperimento con una riduzione non inferiore al 5% e non superiore al 20% dell'importo a base d'asta.
8. Delle operazioni della Commissione verrà redatto apposito verbale che sarà approvato con determinazione del Responsabile del Servizio.
9. Le spese del contratto sono interamente a carico della parte acquirente.
10. La cauzione provvisoria, costituita da tutti i partecipanti all'asta, è svincolata non oltre dieci giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita. E' data facoltà agli aggiudicatari di utilizzare in conto prezzo la cauzione.
11. Il contratto è stipulato entro sessanta giorni dall'applicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto. Il completo pagamento del prezzo all'atto del rogito comporta da parte del Comune la rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.
12. La mancata stipulazione del contratto nel termine indicato nel precedente comma comporta da parte dell'aggiudicatario la perdita dell'aggiudicazione, della cauzione provvisoria, oltre al rimborso di tutte le spese d'incanto sostenute dal Comune.

Art. 9 – Licitazione privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della licitazione privata quando una gara mediante asta pubblica siano andate deserte;
2. Su invito dell'Amministrazione comunale, gli interessati possono presentare le loro offerte entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 15 giorni dallo stesso. La presentazione dell'offerta, da farsi in plico chiuso a mezzo servizio postale con lettera raccomandata, dovrà contenere

anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari ad un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

3. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, stante la validità a tal fine del timbro postale sul piego, è fatta da un'apposita commissione costituita ai sensi dell'art. 8 comma 5.
4. Delle operazioni della Commissione verrà redatto apposito verbale che sarà approvato con determinazione del Responsabile del servizio.
5. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

Art. 10 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione e verrà affisso all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni