

COMUNE DI BUCCINO

Provincia di Salerno

C O P I A

DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 9 del 3/5/2013

OGGETTO: Approvazione del Regolamento per l'Alienazione dei beni immobili di proprietà Comunale.

L'anno duemilatredici il giorno tre del mese di maggio alle ore 18,00 nella Casa Municipale a seguito di invito diramato dal Sindaco dott. Nicola Parisi in data 23/4/2013 prot. 3296 si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria di prima convocazione.

Presiede l'adunanza il dott. Nicola Parisi – Sindaco

Fatto l'appello nominale risultano presenti i sigg.

		Presenti	Assenti
1	Nicola PARISI	X	
2	Giuseppe Diego BASTA	X	
3	Maria TRIMARCO	X	
4	Francesco FARAO	X	
5	Domenico SENATORE	X	
6	Gerardina SALIMBENE	X	
7	Giuseppe POETA	X	
8	Nunzio ELIA	X	
9	Francesco FERNICOLA	X	
10	Gregorio FISCINA	X	
11	Mario FREDA	X	

Totale

11

Assegnati n. 11

In carica n. 11

Assiste il Segretario Comunale Capo, dott. Gerardo Rosania.

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale.

La seduta è pubblica.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Prima dell'inizio entra il Consigliere Trimarco Maria.
Siamo in 11 presenti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 12, comma 2) della Legge n. 127 del 15/5/1997 le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare possono avvenire "(...) anche in deroga alle norme di cui alla legge 24/12/1908, n. 783 e successive modificazioni ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17/6/1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile" e che "A tal fine sono assicurati i criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'Ente interessato";

- ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008, i Comuni approvano il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari allegato al Bilancio di Previsione;

Considerato che il patrimonio del Comune di Buccino è composto da beni di diversa natura (fabbricati, terreni, ecc.);

Visto che il Comune di Buccino ad oggi non si è ancora dotato di un Regolamento per le Alienazioni dei propri beni immobili;

Valutata l'opportunità di meglio disciplinare le procedure per la gestione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale attraverso specifica regolamentazione che definisca competenze, programmazione delle attività, tipologie dei beni alienabili e procedure amministrative di riferimento;

Vista la proposta di Regolamento redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal consulente esterno incaricato, composta da n. 21 articoli in cui sono, altresì, evidenziati i rimandi a specifica norma vigente;

Sentito il dibattito che si allega sub lettera "B";

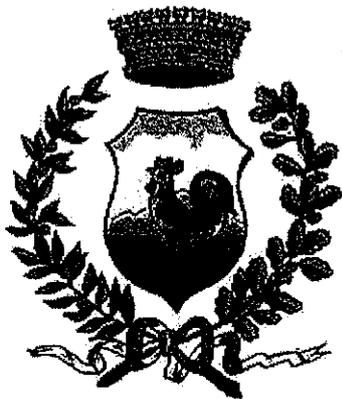
Acquisito il parere favorevole, sulla proposta della presente deliberazione, da parte del Segretario Comunale, in ordine alla regolarità tecnica conformemente a quanto prescritto dall'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e quello del Settore Finanziario;

Visto il D. Lgs. 267/2000 e s. m. i.;

Con voti favorevoli n. 8 (otto), contrari n. 3 (tre Fernicola, Freda, Fiscina) e astenuti ==, essendo i presenti n. 11 (undici), legalmente resi ed accertati,

DELIBERA

- 1) Di richiamare e confermare integralmente i contenuti della premessa, che vengono a costituire il punto 1 della presente deliberazione;
- 2) Di approvare l'allegato Regolamento per l'Alienazione di Beni Immobili Comunali redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal consulente esterno incaricato che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, e che si allega sub lettera "A";
- 3) Di dare atto che, a seguito della presente approvazione, ogni procedimento di vendita dovrà esprimersi secondo i disposti regolamentari in esso contenuti;
- 4) Di trasmettere copia del presente atto al Responsabili dei Servizi interessati.



2013

COMUNE DI BUCCINO
(Provincia di Salerno)

Regolamento per l'Alienazione dei beni
immobili di proprietà dell'Ente



Studio Tecnico Arch. Pasquale DELLA CHIESA
Assistenza Tecnica e Specialistica a Pubbliche Amministrazioni

Via Del Gallitello - 229, Potenza - 85100

tel. 0971 445264 - fax 0971 445264

cell. 338 2462903

e-mail: p.della_chiesa@alice.it

Art. 1 - Finalità ed oggetto

Ai sensi dell'art.12 della Legge n.127 del 15/05/1997, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Buccino (SA), anche in parziale deroga alle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare e senza essere vincolato alle singole e specifiche disposizioni di legge regolanti la materia della contabilità dello Stato. Fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune di Buccino assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

I proventi derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente saranno utilizzati per l'attivazione di investimenti, per spese connesse alle finalità di cui all'art. 199 del T.U.E.L., nonché per le finalità di cui all'art. 1, comma 443 e 444, della legge 228/2012 (di stabilità 2013).

Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

Art. 2 - Beni alienabili

I beni immobili comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione. In particolare, sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, accessione e altre cause;
- b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio e sia pertanto stato disposto il trasferimento alla categoria dei beni disponibili;
- c) I beni immobili già facenti parte del demanio del Comune per i quali sia stato disposto il relativo provvedimento di sdemanializzazione e il trasferimento alla categoria dei beni disponibili;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
- e) I beni immobili acquisiti al patrimonio comunale ai sensi della legge 219/81 e del Decreto Legislativo 76/90;

f) I beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione ed inseriti nell'elenco redatto ed approvato di cui all'articolo 58, comma 1, della Legge n. 133/2008 e s.m.i.

La vendita di beni immobili vincolati da leggi speciali è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dai vincoli.

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

L'elenco dei beni immobili di cui alla lettera f), redatto ai sensi dell'articolo 58 della Legge n.133/2008, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti di cui all'articolo 2644 del Codice Civile, nonché dell'iscrizione del bene in catasto.

Art. 3 - Piano delle Alienazioni

I beni immobili da alienare sono indicati, di regola, nel Piano delle Alienazioni allegato al Bilancio di previsione annuale, redatto sulla base di proposte del competente ufficio comunale (Ufficio Tecnico) che motiveranno la convenienza economica alla dismissione e indicheranno una stima di vendita basata su valori di massima. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 4 - Vendita di beni immobili non compresi nel Piano delle Alienazioni

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

Art. 5 - Determinazione del prezzo di vendita

Il valore base di vendita degli immobili da alienare è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio comunale competente o, nei casi più complessi debitamente motivati, con incarico professionale a tecnici esterni, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale e regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

Il prezzo di vendita degli immobili inseriti nell'elenco di cui all'articolo 58 della Legge n. 133/2008 è stimato tenendo conto del valore di mercato dell'immobile, delle sue caratteristiche tipologiche, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, nonché di eventuali vincoli architettonici, paesaggistici e urbanistici vigenti.

Art. 6 - Pagamento rateizzato

La Giunta Comunale, qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà accordare all'acquirente, con applicazione degli interessi al tasso legale, la rateizzazione del pagamento per un periodo massimo di 24 mesi, salve ulteriori eventuali deroghe determinate con proprio atto deliberativo motivato dalla Giunta stessa. Potranno, quindi, essere concesse rateazioni con periodicità diversa purché la dilazione, nel complesso, non sia superiore a 24 mesi decorrenti dalla data di stipula dell'atto di compravendita, data entro la quale dovrà essere effettuato il pagamento della prima rata. Le rate successive dovranno essere pagate anticipatamente entro il termine che sarà indicato nel bando di gara. Per quanto sopra, quindi, una rateizzazione semestrale sarà costituita da un massimo di quattro rate, una rateizzazione quadrimestrale da un massimo di sei rate, una rateizzazione trimestrale da un massimo di otto rate, quella bimestrale da un massimo di dodici rate e quella mensile da un massimo di 24 rate.

Dell'eventuale rateizzazione del pagamento ne dovrà comunque essere data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle garanzie, delle condizioni, dei termini e delle modalità.

Art. 7 - Offerta di vendita

In linea generale, i beni da alienare sono prioritariamente offerti, se il valore è inferiore ad euro 60.000 (sessantamila), a coloro che occupano l'immobile alla data di approvazione del presente regolamento, quali titolari di contratto (oppure verbale) di assegnazione, comodato, affitto rustico, locazione stipulato con il Comune di Buccino, anche se scaduto e non rinnovato o in attesa di sottoscrizione, a condizione che gli stessi siano in regola con i pagamenti ovvero procedano alla regolarizzazione di quanto ancora dovuto entro la data di stipula dell'atto di acquisto.

Le eventuali spese di straordinaria manutenzione sostenute dagli interessati, sono riconosciute dall'Amministrazione comunale non considerando nell'offerta economica il maggior valore dell'immobile derivato dalle migliorie apportate.

L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione e la specificazione delle modalità di accettazione.

L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di vendita, da esercitarsi entro due mesi dalla sua notifica.

La mancata comunicazione dell'accettazione ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.

Nel caso in cui il valore del bene sia pari o superiore ad euro 60.000 (sessantamila), si dovrà espletare una procedura d'asta pubblica, specificando nell'avviso di gara che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore. In tal caso si farà riferimento al successivo art.17.

Ove gli immobili risultino liberi, le vendite saranno effettuate tramite asta pubblica, come descritto nei successivi articoli 10 ed 11.

Art. 8 - Specifiche disposizioni per la vendita di immobili ad uso abitativo occupati

1. Gli immobili ad uso abitativo, sempre se il valore è inferiore ad euro 60.000,00, sono offerti in vendita, assieme alle eventuali unità secondarie, agli inquilini assegnatari che occupano l'immobile alla data di approvazione del presente regolamento, anche se con contratto scaduto e non rinnovato o in attesa di sottoscrizione, a condizione che gli stessi siano in regola con i pagamenti *ovvero* procedano alla regolarizzazione di quanto ancora dovuto entro la data di stipula dell'atto di acquisto.
2. Gli inquilini di cui al precedente comma 1 possono trasferire il diritto di opzione di acquisto a favore di uno o più familiari conviventi. Per familiare convivente si intende soggetto facente parte del nucleo familiare, costituito dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi con loro conviventi. Fanno parte altresì del nucleo familiare la persona convivente *more uxorio*, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado.
3. Gli inquilini di cui al precedente comma 1, congiuntamente ai familiari conviventi di cui al precedente comma 2 se esistenti, possono trasferire il diritto di opzione di acquisto a favore di uno o più familiari, fino al secondo grado, non conviventi.
4. Gli inquilini di cui al precedente comma 1, congiuntamente ai familiari conviventi di cui al precedente comma 2 se esistenti, possono trasferire il diritto di opzione di acquisto a terzi, anche non familiari, a condizione che questi ultimi acquistino la nuda proprietà riservandone l'usufrutto o il diritto di

abitazione agli stessi inquilini detentori (*Il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà sarà calcolato secondo quanto previsto dalla normativa vigente*).

5. Nel caso di rinuncia all'esercizio della opzione di acquisto da parte degli inquilini, il Comune potrà cedere a terzi, tramite asta pubblica, la sola nuda proprietà dell'immobile, riservandone l'usufrutto o il diritto di abitazione agli stessi inquilini detentori.
6. Entro il termine essenziale di 60 giorni dalla data di ricezione della proposta gli interessati dovranno esercitare, con comunicazione sottoscritta, da inviare a mezzo raccomandata o consegnata a mano, il proprio diritto di opzione all'acquisto, ovvero la rinuncia totale o a favore di altro avente titolo, così come esplicitato nei precedenti commi 2, 3 e 4.
7. I soggetti a favore dei quali sia stata trasferita la opzione di acquisto, dovranno esercitare la stessa nei medesimi termini e con le medesime modalità sopra descritte.
8. La comunicazione di esercizio dell'opzione di acquisto dovrà essere predisposta esclusivamente tramite gli schemi che saranno trasmessi unitamente alla proposta di acquisto.
9. Per gli immobili ad uso abitativo il cui valore sia pari o superiore ad euro 60.000 (sessantamila), si dovrà espletare una procedura d'asta pubblica, specificando nell'avviso di gara che l'immobile è soggetto a prelazione da parte dell'inquilino detentore. In tal caso si farà riferimento al successivo art.17.
10. Le eventuali spese di straordinaria manutenzione sostenute dagli interessati, sono riconosciute dall'Amministrazione comunale non considerando nell'offerta economica il maggior valore dell'immobile derivato dalle migliorie apportate

Art. 9 - Procedure di vendita

La vendita dei beni immobili avviene, oltre che con le modalità di cui agli articoli n.7 e n.8, mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta;

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, l'alienazione dello stesso è assoggettata alle disposizioni vigenti in materia.

Art. 10 - Asta Pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, con le modalità di cui agli articoli 73 lettera c) e 76 del R.D. 25.05.1924 n. 827 ed aggiudicazione definitiva ad unico incanto, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art.5.

Tale sistema è adottato quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto.

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso, il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Art. 11 - Asta Pubblica - offerte

L'aggiudicazione è fatta in favore dell'offerta valida più alta che dovrà comunque essere in aumento rispetto al prezzo fissato a base d'asta.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente Responsabile.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

Art. 12 - Aste deserte

Qualora la prima asta andasse deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo a base d'asta fino ad un massimo del 10 %.

Se anche il secondo incanto andasse deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20 %.

Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:

1. nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10 %;
2. nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.

Art. 13 - Garanzie e cauzione

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili, dalla data di stipulazione del contratto. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando di gara, viene determinata in misura pari al 5% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

Art. 14 - Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si può anche procedere mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nei seguenti casi:

- alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 30.000,00);
- quando l'appetibilità del bene è, per sua ubicazione, consistenza e limitato valore, ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.

In tali ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita. L'alienazione è disposta con Determinazione del Dirigente Responsabile a favore del migliore offerente.

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5, posto a base delle offerte da presentare.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante:

- a) affissione di manifesti nell'intero territorio comunale o nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone limitate;
- b) pubblicazione sul sito internet dell'Ente.

Per le garanzie e la cauzione si applicano le norme del precedente art. 13.

Art. 15 - Trattativa privata diretta

E' ammessa la trattativa privata diretta, oltre che nei casi previsti dall'art.12 del presente regolamento, nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società e Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) alienazione di immobili per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali, ecc.);
- e) alienazione di beni immobili compresi in un piano attuativo in corso di realizzazione. L'alienazione può avvenire, a partire dal valore di mercato, a favore del migliore offerente tra gli operatori del comparto che faranno pervenire offerta nei tempi e nei modi che saranno indicati in apposito avviso pubblico;
- f) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati.

In tutte le suddette ipotesi e salvo dove già diversamente indicato, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative condotte direttamente con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

Per le garanzie e la cauzione si applicano le norme del precedente art. 13.

Art. 16 - Permuta

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile operare permuta di norma con ricorso a bandi pubblici. Trattative private, possono tuttavia essere operate con enti pubblici o con privati previa approvazione di apposita delibera di Giunta Comunale. In tal caso, contenuti e modalità delle permuta, devono essere approvate con Delibera di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari che sono alla base della scelta e l'interesse prevalente che giustifica il ricorso alla trattativa privata. Le permuta devono essere operate sulla base di apposite stime redatte ai sensi dell'art.5 del presente regolamento.

Art. 17 - Diritto di prelazione

Il competente ufficio comunale accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione. Nel caso di esito positivo, il diritto di prelazione dovrà essere indicato nel bando e/o nell'avviso pubblico, al fine di informare compiutamente i soggetti interessati. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione inviata dal competente ufficio comunale.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Dirigente Responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 18 - Pubblicità

Ai sensi dell'art.12 della legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art.19 - Determinazioni a contrarre

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente Responsabile che procederà alla contestuale approvazione dell'avviso d'asta e del capitolato di gara.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, l'Avviso Pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte, viene approvato con determinazione del Dirigente Responsabile.

Art.20 - Norma finale

La vendita viene perfezionata con contratto, nelle forme e modalità previste dalla legge.

Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto sono a carico dell'acquirente.

Le vendite vengono effettuate, salva diversa determinazione, a corpo e non a misura.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento, si rimanda alla normativa vigente in materia ed al Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

Art. 21 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento dispiega la propria efficacia dopo l'avvenuta pubblicazione all'albo pretorio comunale per la durata prevista dallo Statuto Comunale.

ALLEGATO "B"

DIBATTITO

- Ass. Farao:** illustra l'argomento e legge il testo del regolamento proposto alla attenzione del Consiglio Comunale;
- Cons. Fericola:** fa gli auguri all'On.le De Luca, Sindaco di Salerno, nominato Viceministro alle Infrastrutture. Comunica che si è recato all'Ufficio Urbanistica per prendere visione di alcuni atti (progetto casa anziani!) e lo hanno rimandato ad autorizzazione da parte del Sindaco. Nel merito del Regolamento ritiene che non vi sia nulla da eccepire per il professionista incaricato, ma sicuramente vi erano altri professionisti cui si poteva dare l'incarico. Sul contenuto del Regolamento, ritiene che allorquando si parla di rateizzazione a 24 mesi occorre precisare che questo è possibile a fronte di una garanzia costituita da polizza assicurativa o bancaria. Ritiene altresì che, allorquando all'art. 5 si parla della determinazione del prezzo di vendita dell'immobile comunale piuttosto che prevedere il ricorso al professionisti esterni, si possa invece prevedere il ricorso all'Ufficio tecnico Erariale.
- Ass. Farao:** fa presente che all'art. 6 dove il Regolamento già fa riferimento, in caso di rateizzazione del pagamento, alla necessità che già nel bando di gara, vengano indicate le "garanzie" da presentare per ottenere la rateizzazione e tali garanzie non possono che essere o fidejussione bancaria o assicurativa.
- Il Sindaco:** precisa che già la norma di legge prevede che nel caso di rateizzazione concessa ad un privato, questa non possa non essere garantita da apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa. Questa prassi prevista dalla legge è già applicata dal Comune di Buccino e in tanti altri Comuni Italiani. Per quanto riguarda l'ausilio della Agenzia del territorio, la norma prevede che la Pubblica Amministrazione, ai fini della valutazione di un bene possa avvalersi sia del proprio U.T.C. sia dell'Agenzia del Territorio, o professionista esterno. Ma far ricorso all'Agenzia del Territorio, non significa risparmiare. Le spese previste per il ricorso all'Organo del Territorio prevedono, infatti, il versamento di alcune somme che, dando altro tipo di incarico non vanno versate: le trasferte, le tasse, ecc.

IL PRESIDENTE

F.to come all'originale



IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to come all'originale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi dal sottoscritto Segretario Comunale che, giusta relazione del Messo, copia delle persone deliberazione è stata:

affissa all'albo pretorio il 14 MAG. 2013 reg. al n° 253
per la prescritta pubblicazione di giorni quindici consecutivi e vi rimarrà fino alla scadenza.

Buccino, 14 MAG. 2013

Il Responsabile Albo Pretorio
F.to *Sabato A. Trimarco*



IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Gerardo Rosania

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la su estesa deliberazione:

è stata dichiarata immediatamente esecutiva.
È divenuta esecutiva per decorrenza dei termini.

Buccino, 14 MAG. 2013



Il Segretario Comunale
F.to Dott. Gerardo Rosania

Buccino, 14 MAG. 2013



Per copia conforme all'originale

Il Segretario Comunale
Dott. Gerardo Rosania