



- Regolamento per l'alienazione beni patrimoniali immobiliari di proprietà comunale -

Art. 1 - Contenuto del Regolamento

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783 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.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente Regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico della Repubblica Italiana.

Art. 2 - Beni da alienare

1. Costituiscono oggetto del presente Regolamento i Beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente.
2. I beni da alienare nel corso dell'anno sono indicati di massima nella relazione al bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di previsioni di massima espresse dagli organi comunali. Nel corso dell'esercizio, nel caso si verifichi l'opportunità di effettuare nuove operazioni immobiliari, i suddetti strumenti finanziari verranno modificati integrandoli relativamente all'investimento di nuova previsione.

Art. 3 - Principi generali

1. L'alienazione potrà riguardare:
 - a) singole unità immobiliari principali, unitamente a quelle secondarie se esistenti, dove per unità secondarie si intendono le unità immobiliari (cantine, box, soffitte, posti auto, ecc.) assegnate congiuntamente alle unità principali, ovvero collegate catastalmente.
 - b) interi fabbricati in blocco, a seguito della valutazione da parte dell'Amministrazione comunale della convenienza ad alienare l'edificio a corpo e non le unità immobiliari frazionatamente.
 - c) fondi rustici e terreni comprensivi dei manufatti ivi giacenti.
2. Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trovano, con relativi accessioni e pertinenze, diritti, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi.
3. Il valore di stima degli immobili da alienare verrà calcolato con riferimento ai correnti valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del

Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze e sarà approvato in via definitiva dal Dirigente del Settore Patrimonio del Comune di Monte di Procida.

Art. 4 - "Due diligence" giuridico-amministrativa degli immobili

1. Prima di procedere all'alienazione dovrà essere predisposto per ogni immobile un fascicolo, contenente tutta la documentazione necessaria e propedeutica alla vendita, aggiornata e concernente il suo stato di diritto e di fatto.
2. I dati e gli atti mancanti dovranno essere reperiti. I dati e gli atti soggetti a scadenza dovranno essere aggiornati. Gli atti e la documentazione attestanti uno stato non corrispondente al quadro attuale dovranno essere regolarizzati presso gli Uffici di competenza.
3. Al termine della *due diligence* potranno verificarsi 3 ipotesi:
 - a) unità immobiliari ad uso residenziale e ad uso diverso vendibili secondo le modalità stabilite successivamente.
 - b) unità immobiliari da regolarizzare per le quali, prima di procedere alla vendita, dovrà essere svolta un'attività di assestamento giuridico e amministrativo. In particolare, ove all'esito della *due diligence* risultasse che un immobile abbia un classamento catastale difforme dalla sua attuale destinazione d'uso, il Dirigente del Settore Patrimonio dovrà, preliminarmente alla vendita, porre in essere tutte le attività necessarie per l'allineamento della destinazione catastale dell'immobile con quella d'uso effettiva.
 - c) unità immobiliari invendibili a causa della presenza di vincoli e/o irregolarità giuridico-amministrative che non è stato possibile sanare nel corso della *due diligence*. Nel caso, detti immobili saranno ritirati dalla vendita.

Art. 5 - Procedura di alienazione

1. La procedura di alienazione degli immobili prevede:
 - a) *due diligence* giuridico-amministrativa, consistente nell'istruttoria degli atti e nell'eventuale regolarizzazione degli immobili in vendita, da realizzarsi con le modalità di cui al precedente articolo 4.
 - b) vendita ai conduttori e/o occupanti, da realizzarsi con le modalità di cui ai successivi articoli 6-7-8.
 - c) asta pubblica, da realizzarsi secondo quanto stabilito al successivo articolo 9.
 - d) trattativa privata, da realizzarsi con le modalità e i vincoli di cui al successivo articolo 10.

Art. 6 - 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. I soggetti beneficiari sono convenzionalmente distinti in occupanti per gli immobili ad uso residenziale, in conduttori per gli immobili ad uso diverso dal residenziale.
3. Per occupanti degli immobili si intendono i titolari di regolare contratto di locazione in corso di validità che abbiano il proprio domicilio nell'unità immobiliare oggetto del rapporto locatizio, nonché coloro che siano sprovvisti di regolare contratto di locazione (soggetti con contratto disdettato, scaduto e non rinnovato o in attesa di sottoscrizione, ovvero occupanti senza titolo) a condizione che abbiano trasferito la propria residenza nell'unità immobiliare oggetto del rapporto di fatto da almeno cinque anni prima della data di pubblicazione del bando di alienazione dello stesso immobile.
4. Per conduttori si intendono i titolari di regolare contratto di locazione in corso di validità di immobili ad uso diverso dal residenziale, nonché i titolari di contratto di locazione che non siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione o di ogni altro onere eventualmente accertato, a condizione che questi ultimi provvedano a saldare, versando in un'unica soluzione, l'ammontare di tutta la morosità pregressa (canoni e/o oneri accessori) preliminarmente all'inoltro della comunicazione scritta di accettazione delle condizioni di vendita.
5. Per le unità immobiliari vendibili, il Comune di Monte di Procida potrà concedere un'opzione preliminare di acquisto all'occupante ovvero al conduttore, verificando preliminarmente la sua propensione all'acquisto.
6. Se l'occupante e/o conduttore al quale è stata concessa la predetta opzione preliminare non ne usufruisce, non procedendo all'acquisto dell'unità immobiliare, lo stesso non potrà più esercitare l'opzione durante lo svolgimento delle successive fasi di vendita.
7. L'opzione preliminare di acquisto potrà essere esercitata anche dall'occupante non in regola con il pagamento dei canoni di locazione, delle indennità di occupazione e di ogni altro onere eventualmente accertato, a condizione che l'occupante provveda a saldare, versando in un'unica soluzione l'ammontare di tutta la morosità pregressa (canoni, indennità e/o oneri accessori) preliminarmente all'inoltro della comunicazione scritta di accettazione dell'offerta di vendita. In tal caso, il Comune di Monte di Procida potrà, al fine di incentivare la definizione bonaria e rapida delle posizioni debitorie, adottare le agevolazioni previste dalla Legge 388/2000 (legge finanziaria 2001). In alternativa, su richiesta dell'interessato e previo formale riconoscimento del debito da parte di quest'ultimo, il Comune potrà concedere la rateizzazione delle somme dovute secondo le modalità indicate dalla Legge Regionale n. 39/1993.
8. L'occupante può rinunciare all'opzione preliminare di acquisto in favore di uno o più soggetti facenti parte del suo nucleo familiare. Per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal coniuge e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati conviventi. La convivenza si intende alla data di approvazione della presente Regolamento e dovrà essere dimostrata a mezzo di idonea certificazione storico-anagrafica. 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. L'occupante può rinunciare alla opzione preliminare di acquisto anche a favore di uno o più familiari fino al primo grado non conviventi. In caso di acquisto da parte dei soggetti facenti parte del nucleo familiare, questi ultimi dovranno concedere il "diritto di

abitazione vita natural durante" all'occupante. Tale clausola dovrà essere inserita nella proposta irrevocabile di acquisto e trascritta nell'atto definitivo di compravendita.

9. Qualora il conduttore titolare di regolare contratto di locazione non eserciti l'opzione preliminare d'acquisto, l'unità immobiliare sarà soggetta a vendita tramite asta pubblica, con le modalità di cui al successivo articolo 7. Nel caso, prima della vendita tramite asta pubblica l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di proporre ai conduttori titolari di regolare contratto di locazione il rinnovo anticipato del contratto, da formulare ai sensi della L. 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni e integrazioni. La proposta potrà essere rivolta anche ai conduttori titolari di regolare contratto di locazione morosi, a condizione che le morosità pregresse siano interamente saldate prima della sottoscrizione del nuovo contratto di locazione.
10. Nel caso in cui l'occupante senza titolo non eserciti l'opzione preliminare d'acquisto, il Comune di Monte di Procida avvierà tempestivamente la procedura di sfratto, procedendo alla vendita tramite asta pubblica dopo aver provveduto alla liberazione dell'immobile. L'occupante senza titolo, in possesso dei requisiti richiesti dalla legge, potrà su sua richiesta essere inserito nelle liste di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Art. 7 - Procedura di vendita agli occupanti di immobili ad uso residenziale

1. L'offerta di vendita deve essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e deve contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita può essere conclusa e l'invito specifico a esercitare o meno l'opzione preliminare di acquisto entro i termini richiesti.
2. La vendita è disposta a seguito dell'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate. L'accettazione da parte del soggetto legittimato dovrà essere fatta a mezzo comunicazione scritta con firma autenticata, da inoltrare con raccomandata o mezzo equipollente entro 60 giorni dalla ricezione dell'offerta, a fronte della presentazione di una cauzione (contanti, assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa), pari al 5% del prezzo.
3. Il pagamento del prezzo dovrà avvenire in unica soluzione contestualmente alla stipula del rogito di compravendita. Al fine di semplificare e agevolare l'acquisto delle unità immobiliari da parte degli occupanti saranno stipulate apposite convenzioni con Istituti di Credito per la concessione di mutui ipotecari a tasso agevolato e con il Consiglio dell'Ordine dei Notai al fine di ottenere favorevoli condizioni di stipula.
4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti all'art. 16 per fatto dell'interessato, ovvero non vengano rispettate le condizioni contenute nell'offerta di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, una somma pari al 50% della cauzione.
5. Coloro che, pur avendone titolo, non dovessero ricevere l'offerta di vendita, ma ne venissero in altri modi a conoscenza, potranno rivolgersi presso gli uffici comunali per verificare la propria posizione. In particolare, si precisa che:

- a) nell'ipotesi di omessa denuncia dei casi di successione previsti dall'art. 6 della Legge 392/78, l'offerta di vendita spetterà al conduttore che subentra nel contratto di locazione, che avrà la facoltà di esercitare l'opzione preliminare di acquisto;
- b) nell'ipotesi di mero errore formale nella formulazione degli elenchi dei conduttori e/o nell'invio delle offerte (a titolo esemplificativo, offerta spedita ma non ricevuta, errata indicazione del nome e/o del cognome del conduttore), la difformità potrà essere regolarizzata attraverso la formulazione e la consegna di nuova offerta di vendita che tenga conto delle correzioni dovute;
- c) le difformità conseguenti a ipotesi di reato restano escluse da qualsiasi possibilità di regolarizzazione.

Art. 8 - Procedura di vendita ai conduttori di immobili ad uso non residenziale

L'offerta di vendita deve essere formalizzata tramite notifica ai conduttori e deve contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita può essere conclusa e l'invito specifico a esercitare o meno il diritto di prelazione entro i termini richiesti.

La vendita è disposta a seguito dell'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate. L'accettazione da parte del soggetto legittimato dovrà essere fatta a mezzo comunicazione scritta con firma autenticata, da inoltrare con raccomandata o mezzo equipollente entro 60 giorni dalla ricezione dell'offerta, a fronte della presentazione di una cauzione (contanti, assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa), pari al 5% del prezzo.

Il pagamento del prezzo dovrà avvenire in un'unica soluzione contestualmente alla stipula del rogito di compravendita.

Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti all'art. 18 per fatto dell'interessato, ovvero non vengano rispettate le condizioni contenute nell'offerta di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, una somma pari al 50% della cauzione.

5. Coloro che, pur avendone titolo, non dovessero ricevere l'offerta di vendita, ma ne venissero in altri modi a conoscenza, potranno rivolgersi presso le uffici comunali per verificare la propria posizione. In particolare, si precisa che:

- a) nell'ipotesi di omessa denuncia dei casi di successione previsti dall'art. 6 della Legge 392/78, l'offerta di vendita spetterà al conduttore che subentra nel contratto di locazione, che avrà la facoltà di esercitare il diritto di prelazione;
- b) nell'ipotesi di mero errore formale nella formulazione degli elenchi dei conduttori e/o nell'invio delle offerte (a titolo esemplificativo, offerta spedita ma non ricevuta, errata indicazione del nome e/o del cognome del conduttore), la difformità potrà essere regolarizzata attraverso la formulazione e la consegna di nuova offerta di vendita che tenga conto delle correzioni dovute;
- c) le difformità conseguenti a ipotesi di reato restano escluse da qualsiasi possibilità di regolarizzazione.

Art. 9 - Modalità dell'asta pubblica

1. Alla vendita tramite asta pubblica si procede con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, con aggiudicazione definitiva ad unico incanto, anche quando sia presentata una sola offerta valida. Non sono ammesse offerte al ribasso.
2. Di tutti gli atti aventi rilevanza esterna facenti parte del procedimento sarà data pubblicità a mezzo di affissione all'Albo pretorio del Comune di Monte di Procida e pubblicazione in almeno due quotidiani, di cui uno a diffusione nazionale e uno a diffusione locale, nonché mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati considerando l'effettiva loro capacità di penetrazione nel mercato e al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. La presentazione delle offerte dovrà avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano, presso il protocollo generale del Comune di Monte di Procida, entro il termine fissato dall'avviso d'asta. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora di arrivo, da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa.
5. La gara è presieduta dal Dirigente responsabile del Settore competente, o da persona da questi delegata. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimessa alla Giunta Comunale.
6. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione comunale. In caso di parità si procede a estrazione a sorte.
7. Il pagamento del prezzo avverrà in unica soluzione contestualmente alla firma del rogito di compravendita.
8. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale qualora il primo si rifiutasse senza motivi di dare seguito al contratto di compravendita; diversamente verrà considerata a titolo di acconto.

Art. 10 - Modalità della trattativa privata

1. Si procede a trattativa privata per gli immobili per i quali è già stata esperita l'asta pubblica e questa non è andata a buon fine (asta deserta o offerte irregolari o non valide).
2. La trattativa privata deve essere condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento, attraverso avviso di gara informale da pubblicarsi su quotidiani a diffusione locale e affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune in cui è localizzato l'immobile in vendita, ovvero in un ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone specifiche.

3. È valida la trattativa anche con un solo soggetto.
4. La vendita è disposta a seguito dell'accettazione da parte dell'Amministrazione comunale della proposta di acquisto alle condizioni concordate. La proposta di acquisto dovrà essere fatta a mezzo comunicazione scritta con firma autenticata, da inoltrare con raccomandata o mezzo equipollente, a fronte della presentazione di una cauzione (assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa), pari al 5% del prezzo. Il pagamento del prezzo avverrà in unica soluzione contestualmente alla firma del rogito di compravendita.
5. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti al successivo articolo 16 del presente Regolamento per fatto dell'interessato, ovvero non vengano rispettate le condizioni contenute nella proposta di acquisto, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, una somma pari al 50% della cauzione.

Art. 11 - Stipulazione del contratto

1. Tutti i contratti di compravendita saranno stipulati entro due mesi dalla data di accettazione dell'offerta presentata al Comune di Monte di Procida. Il termine di due mesi potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.
2. Al momento della stipula dell'atto l'acquirente è tenuto a corrispondere, oltre al prezzo di vendita, le spese di stipula e le imposte dovute ai sensi della normativa vigente.