

REGOLAMENTO COMUNALE DISCIPLINA PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI TRICARICO

Art. 1

Principi generati

Il presente regolamento disciplina l'attività nel campo della dismissione immobiliare del Comune di Tricarico e congruità di valutazione economica.

Art. 2

Finalità e campo di applicazione

Il presente regolamento contiene disposizioni atte a disciplinare la cessione del patrimonio del Comune di Tricarico e dei diritti reali spettanti all'Ente al fine di consentire l'eliminazione dei cespiti marginali e comunque non funzionali ai fini istituzionali e privi di utilizzazione presente e/o futura, la cessione dei diritti reali su beni altrui; l'affrancazione di canoni, censi e livelli, la trasformazione dei diritti di superficie in diritto di proprietà, il consolidamento di usufrutto.

possono altresì formare oggetto dell'alienazione, previa sdemanializzazione o declassificazione a patrimonio disponibile, piccole porzioni di strade, aree o reitti in genere.

L'obiettivo primario è quello di acquisire risorse finanziarie eliminando vincoli e pesi che appesantiscono, senza redditi significativi, la gestione e amministrazione del patrimonio disponibile dell'Ente.

Art. 3

Procedure ricognitive

L'Amministrazione comunale potrà procedere alla formulazione dei programmi di alienazione successivamente al completamento della ricognizione del Patrimonio immobiliare dell'Ente.

La ricognizione è finalizzata alla rilevazione e sistemazione, anche su basi informatiche, di tutti i dati necessari per la definizione di cessione anche in relazione alla effettiva destinazione d'uso delle utenze alla esigenze di adeguamento delle classificazioni catastali.

La ricognizione è aggiornata annualmente entro i termini fissati per l'adozione del bilancio annuale e pluriennale sulla base delle variazioni intervenute nella consistenza immobiliare, ad effetto di atti di competenza dell'Amministrazione Comunale, di leggi e regolamenti o di fatti estranei alla volontà dell'Ente.

La rilevazione casuale dei relitti non inventariati nè accatastati, ad esplicita richiesta, potrà dar luogo a cessione su conforme parere della Commissione Consiliare.

Art.4

Procedura di programmazione

Entro sei mesi dal completamento della ricognizione di cui al precedente comma 1° l'Amministrazione Comunale adotta atto deliberativo di accertamento e allibramento dei risultati della fase ricognitiva e di conseguente aggiornamento degli inventari parziali - dei cespiti e dell'inventario generale dell'Ente.

Sulla base della ricognizione e degli aggiornamenti annuali di cui al precedente art. 3, la Giunta Comunale adotta il programma di alienazione dei beni costituenti il Patrimonio immobiliare del Comune.

Tale programma articolato su base pluriennale, in coerenza con gli indirizzi definiti sulla relazione previsionale e programmatica, costituisce documento di fondamento delle previsioni di Entrata nell'apposito titolo di bilancio e si intende approvato dal Consiglio Comunale unitamente ai documenti previsti dagli art. 12 e 13 del D.Lgs. n.77/95 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei piani di alienazione sono da inserire prioritariamente immobili con forte propensione all'acquisto da parte di conduttori e/o parzialmente alienati nonché relitti in genere di cui all'art.2.

Art.5

Esclusioni

Le disposizioni previste nel seguente regolamento non trovano applicazioni riguardo ai beni demaniali o del Patrimonio indisponibile dell'Ente, salvo quelli, adottati dal competente Organo di sdemanializzazione e/o declassazione a Patrimonio disponibile per i quali non sia stata oggettivamente determinata o determinabile l'utilizzazione per le finalità istituzionali. Tale accertamento dovrà essere effettuato con relazione tecnica redatta e sottoscritta congiuntamente dai tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficio Patrimonio e vistata dai relativi Responsabili.

Sono altresì escluse dalla disciplina delle dismissioni contenute nel presente atto regolamentare i beni immobili relativi alle seguenti tipologie:

a) immobili la cui destinazione determinerebbe gravi ripercussioni di carattere sociale in relazione a specifiche caratteristiche del mercato immobiliare e delle zone di ubicazione degli immobili anche con riferimento alla tipologia reddituale e alle caratteristiche medie di composizione del nucleo familiare proprie dei relativi conduttori;

b) immobili di particolare pregio storico-artistico-monumentale anche se non oggetto di regime vincolistico ex legge 1089/1939, per i quali possono essere previsti specifici programmi di valorizzazione;

e) immobili ad uso non abitativo interessato da specifici progetti anche di utilità sociale, che assicurino nel periodo massimo di tre anni una redditività in linea con quella di mercato sulla base di una relazione tecnica-finanziaria predisposta dal Responsabile del Servizio Patrimonio e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di mancato raggiungimento degli obiettivi di redditività ipotizzata, l'Amministrazione Comunale è tenuta ad inserire tali immobili nei piani di cessione.

Art. 6

Criteri di determinazione del prezzo di vendita

Il prezzo di vendita dei beni immobili inseriti nei piani annuali e pluriennali di alienazione è determinato sulla base dei seguenti criteri:

- a) immobili ad uso abitativo acquistati dai conduttori e appartenenti alla categorie catastali A2 - A3 -A4 - e A5: il prezzo degli alloggi è costituito dal valore fiscale che risulta applicando un moltiplicatore 100 alle rendite catastali aggiornate, definite ai sensi dell'art.I, comma 10 primo periodo della legge 24 dicembre 1993 n.560;
- b) immobili ad uso abitativo appartenenti alla categoria catastale A1 ed immobili ad uso diverso: il valore che risulta dall'applicazione dei criteri di cui alla lettera a), incrementato del 50%;
- c) immobili ad uso diverso: secondo il valore patrimoniale fiscale incrementato del 50%;
- d) terreni, porzioni di strada sdemanializzate e declassificate, relitti in genere: il valore è determinato sulla base di relazione tecnico-estimativa che tenga conto della rendita catastale, del comune valore di mercato e della utilizzabilità economica del bene da parte degli acquirenti. La relazione tecnico-estimativa dovrà essere predisposta con riferimento a parametri oggettivi e verificabili da parte dei tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Ufficio Patrimonio e vistata dai Responsabili (ex art. 51 Legge 142/1990).
- e) diritti reali: la valutazione economica dei diritti reali di cui è titolare il Comune di Tricarico sarà effettuata in applicazione delle prescrizioni previste dall'art.72 lett. 1) del Lgs. n.77/95 e successive modificazioni ed integrazioni.
- f) censi livelli ed enfiteusi: Saranno valutati in base alla capitalizzazione della rendita al tasso legale secondo quanto previsto dall'art.72 4" comma lettera f) del D.L. 77/1995e successive modifiche ed integrazioni. g) diritti di proprietà su aree concesse in diritto di superficie ed altri diritti reali. La valutazione di tali diritti sarà effettuata sulla base di criteri individuati dall'art.3, commi 60/64 e successivi della Legge 662/1996.

Art.7

Diritto di prelazione

Agli attuali conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale è riconosciuto il diritto di prelazione che può essere esercitato dagli stessi se in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata, in via definitiva l'illegittimità dell'assegnazione a suo tempo effettuata.

Gli stessi devono essere in possesso dei requisiti soggettivi, delle condizioni di disagio economico e sociale e delle altre condizioni di vendita nonché modificative e risolutive dei contratti di alienazione degli immobili ad uso residenziale per le quali si fa espresso rinvio alla Legge 24dicembre 1993 n.560.

E altresì riconosciuto diritto di prelazione, relativamente alle porzioni di strade sdemanializzate e declassificate ed ai relitti di fondi rustici o altre aree residuali, ai proprietari o titolari di diritti reali delle esistenti maggiori proprietà allorquando risulti carente e non economico per il Comune la permanenza della titolarità dei diritti di proprietà e degli altri diritti reali.

Art.8

Asta competitiva

Fatti salvi le ipotesi di sussistenza del diritto di prelazione di cui al precedente art.7, l'alienazione dei beni del patrimonio disponibile sarà effettuata tramite procedura competitiva ad un prezzo non inferiore a quello determinato secondo i criteri fissati nel riportato art.6, secondo la procedura delle offerte in aumento disciplinata dagli artt.73 e 76 del R.D. 827 del 1924.

In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dei conduttori, l'immobile potrà essere oggetto di dismissione, impegnandosi l'acquirente a garantire il rispetto del diritto di prelazione dei locatari applicandosi i criteri di cui all'art.6 dei D.Lgs. del 16.2.1996 n.104 e,4ellagTomma 109, della Legge 23.12.1996 n.662.

Art.9

Modalità di vendita

Le alienazioni possono essere realizzate:

- a) con il trasferimento immediato della proprietà o del possesso dell'immobile nel caso di pagamento in contanti in un'unica soluzione;
- b) con il trasferimento immediato della proprietà e del possesso dell'immobile e iscrizione di ipoteca a garanzia del prezzo eventualmente dilazionato.

Gli atti di trasferimento con rateizzazione del prezzo dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale limitatamente ai conduttori di immobili ad uso residenziale, catastalmente classificati alle categorie A2 - A3 - A4 - AS, che dimostrino documentazione fiscalmente valida di non aver determinato con le modalità di cui all'art.21 della Legge 5 agosto 1978 n.457 e successive modificazioni ed integrazioni.

La rateizzazione potrà essere conclusa per un periodo massimo di dieci anni e previsto pagamento di un anticipo da parte dell'acquirente del 20% del prezzo.

Art.10

Criteri alternativi di valutazione

In alternativa ai criteri previsti al precedente art.6, la determinazione del prezzo può essere definita dall'Ufficio del Territorio ex UTE su richiesta dell'acquirente: in tal caso, la determinazione da parte dell'Ufficio del Territorio si intende come definitiva.

La richiesta all'Ufficio del Territorio di determinazione del prezzo di vendita è obbligatoria da parte del Comune qualora nell'ambito di ricognizione di cui al pregresso art.3 siano stati acquisiti elementi obiettivi che facciano emergere una notevole discordanza tra il valore di mercato dell'immobile e dei diritto da alienare e quello riportato nella relazione tecnico-estimativa.

Art.11

Forme di alienazione

Il contratto di alienazione verrà rogato dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 68 lett.b) della legge 15 maggio 1997, n. 127.

Ogni onere contrattuale e fiscale è posto a carico del soggetto acquirente.

Sono posti altresì ad esclusivo carico del cessionario le spese di frazionamento e accatastamento. Il contratto di alienazione assume la qualificazione di contratto in forma amministrativa.

Art.12

Clausola di salvaguardia

I beni e i diritti oggetto di alienazione di cui al presente regolamento non potranno essere a pena di vizio insanabile e risolutivo del contratto oggetto di interventi difformi dalla destinazione urbanistica del sito e fatto salvo il diritto del Comune di richiedere il risarcimento del danno anche ambientale. Gli acquirenti si obbligano a presentare, unitariamente alla domanda di acquisto, elaborati grafici su quali sia indicata la sistemazione che, in ogni caso, deve risultare omogenea e armonizzata con le condizioni dei luoghi e le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Art.13

Potestà di verifica

Il Comune di Tricarico a mezzo di propri dipendenti dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficio Patrimonio potrà in qualunque momento, nelle forme del procedimento contraddittorio, eseguire verifiche volte ad accertare il rispetto delle obbligazioni contrattuali assunte, in ordine alla destinazione dei beni e diritti alienati e delle altre clausole negoziali essenziali.

Art.14

Procedimento di alienazione

Le domande di acquisto dei beni e diritti dovranno contenere i dati anagrafici e fiscali del richiedente ed espressa e incondizionata accettazione delle norme, patti e condizioni previsti dal presente regolamento.

L'istanza dovrà essere sottoscritta dal titolare della ditta individuale o, nel caso di società dal soggetto che ne abbia i poteri di rappresentanza.

Tale ultima situazione si presume sussistente con la sottoscrizione dell'istanza salvo le cause di accertamento ed eventualmente risarcitorie a tutela della pubblica fede.

Il provvedimento amministrativo di alienazione dei beni e dei diritti previsti nella presente disciplina dovrà essere notificato al richiedente entro 15 giorni dall'adozione e dovrà indicare analiticamente gli oneri a carico del cessionario, i tempi di adempimento non superiori a 60 giorni e di soggetto responsabile del procedimento amministrativo.

Il contratto di vendita di cui al precedente art.9 sarà stipulato entro i 30 giorni salvo causa di forza maggiore non imputabile al Comune di tricarico.

Art.15

Alienazione con pagamento dilazionato

Nel caso di vendita con pagamento dilazionato il prezzo di vendita sarà maggiorato dagli interessi legali nella misura vigente all'epoca di stipula del contratto. Il piano di pagamento del debito residuo comprensivo degli interessi costituiscono parte integrante allegato al negozio di compravendita. L'obbligazione pecuniaria di cui al precedente comma dovrà essere garantita da polizza fideiussoria emessa da azienda di credito o primaria società di Assicurazione con espressa copertura delle obbligazioni accessorie di penalità ed interessi.

Art. 16

Norma transitoria e finale

Nella fase di prima applicazione delle disposizioni contenute nel presente regolamento l'Amministrazione Comunale su parere conforme della Commissione Consiliare competente, potrà procedere all'alienazione con compensazione dei propri diritti di proprietà su aree esclusivamente nei valori corrispondenti ad aree di proprietà privata oggetto di procedimenti ablativi del diritto di proprietà già esauriti.

Il valore della compensazione dovrà essere sottoposto a valutazione dell'Ufficio del Territorio (ex UTE) che, nella fattispecie, costituirà l'unico ed esclusivo parametro di valutazione.

Art. 17

Entrata in vigore

Il presente entra in vigore dalla data di esecutività della delibera a cui è allegato.