



REGOLAMENTO COMUNALE
PER ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI COSENZA

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE
CON DELIBERAZIONE N. 28 DEL 22 MAGGIO 2014.

INDICE

ARTICOLO 1.....	3
<i>OGGETTO E FINALITÀ</i>	3
ARTICOLO 2.....	3
<i>APPLICAZIONE NORMATIVA</i>	3
ARTICOLO 3.....	4
<i>BENI ALIENABILI</i>	4
ARTICOLO 4.....	5
<i>PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI. COMPETENZE</i>	5
ARTICOLO 5.....	6
<i>APPALTO CON CORRISPETTIVO IMMOBILIARE</i>	6
ARTICOLO 6.....	7
<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA</i>	7
ARTICOLO 7.....	8
<i>TITOLARI DEL DIRITTO DI PRELAZIONE</i>	8
ARTICOLO 8.....	9
<i>PROCEDURE DI SCELTA DEL CONTRAENTE</i>	9
ARTICOLO 9.....	9
<i>ASTA PUBBLICA</i>	9
ARTICOLO 10.....	11
<i>ASTA DESERTA E RIDUZIONE DEL PREZZO A BASE DI GARA</i>	11
ARTICOLO 11.....	11
<i>TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA</i>	11
ARTICOLO 12.....	12
<i>TRATTATIVA DIRETTA CON UNICO CONTRAENTE</i>	12
ARTICOLO 13.....	13
<i>CAUZIONE, ESCLUSIONE E VINCOLI</i>	13
ARTICOLO 14.....	14
<i>PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO</i>	14
ARTICOLO 15.....	15
<i>SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE</i>	15
ARTICOLO 16.....	15
<i>CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO DI VENDITA IMMOBILIARE</i>	15
ARTICOLO 17.....	16
<i>RINVIO</i>	16
ARTICOLO 18.....	16
<i>ENTRATA IN VIGORE</i>	16

Regolamento comunale per alienazione di beni immobili di proprietà del Comune di Cosenza.

Articolo 1

Oggetto e finalità

1. Il presente regolamento disciplina le procedure riguardanti le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al comune di Cosenza con criteri che garantiscano la massima trasparenza ed imparzialità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Articolo 2

Applicazione normativa

1. I beni del patrimonio immobiliare del comune di Cosenza, di qualunque provenienza, disponibili per la vendita, possono essere alienati, ai sensi del secondo comma dell'articolo 12 della legge 15 maggio 1997, n. 127 ^[1], secondo le norme del presente regolamento, 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, e salvo restando quanto previsto per le alienazioni regolamentate da qualsivoglia legge speciale (es.: aree p.e.e.p., p.i.p., convenzioni urbanistiche).

2. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

3. Per la vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si fa riferimento alla legge 24 dicembre 1993, n. 560 e successive modifiche ed integrazioni, secondo quanto previsto dall'articolo 59-ter della legge della regione Calabria 25 novembre 1996, n. 32, aggiunto dall'articolo 24, comma 1, lettera b), della legge regionale 21 agosto 2006, n. 7, da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 1, della legge regionale 2 maggio 2013, n. 20. ^[2]

^[1] Si trascrive il secondo comma dell'art. 12 della legge 15 maggio 1997, n. 127: «*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] Si trascrive il terzo comma del citato art. 59-ter della legge della regione Calabria 25 novembre 1996, n. 32: «Le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono regolate dalle disposizioni, in quanto compatibili, della legge 24 dicembre 1993, n. 560 e successive modifiche ed integrazioni». Per la regolarizzazione dei rapporti locativi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applica l'art. 1

Articolo 3 ***Beni alienabili***

1. 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, invenzione e altre cause;

b) i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;

c) i beni immobili facenti parte del demanio del comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;

d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. I beni immobili possono essere ceduti in tutto o in parte, così come il loro sottosuolo o soprasuolo, anche secondo modalità disgiunte.

3. L'inserimento degli immobili nel piano di cui al successivo articolo 4 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone la destinazione d'uso urbanistica.

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

5. Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della sottoscrizione dell'atto di trasferimento della proprietà.

della legge regionale della Calabria n. 8 del 30 marzo 1995, con le modifiche da ultimo apportate dall'art. 1, comma 1, della legge regionale 17 luglio 2013, n. 36, che di seguito si trascrive: «**Articolo 1.** - **1.** Per tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, così come definiti dall'articolo unico, 1° comma della legge 24 dicembre 1993, n. 560, che alla data del 30 giugno 2013 risultino occupati senza titolo nonché quelli oggetto di provvedimenti di sistemazione in forma provvisoria e/o precaria (con concessione documentata o desumibile da atti o provvedimenti assunti dall'Amministrazione comunale), che siano scaduti senza dar luogo a procedure di rilascio, gli Enti gestori procedono con provvedimento emesso secondo i propri ordinamenti, alla regolarizzazione dei rapporti locativi, previo accertamento effettuato dagli Enti medesimi del possesso da parte degli occupanti dei requisiti previsti dalla vigente normativa per l'assegnazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. **2.** Gli occupanti devono essere in possesso di un reddito complessivo per il nucleo familiare non superiore al doppio del limite previsto per l'assegnazione, determinato a norma dell'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457. **3.** Gli occupanti delle unità immobiliari ad uso abitativo del patrimonio edilizio dei Comuni della Calabria costruite a carico dello Stato e destinate ai sinistrati del terremoto del 1908 e degli eventi sismici successivi, ivi compresi i cosiddetti ricoveri costruiti a seguito del terremoto dell'11 maggio 1947 e di proprietà dei Comuni o di altri Enti, devono possedere il limite di reddito complessivo, al lordo delle imposte ed al netto dei contributi previdenziali obbligatori, pari a: a) non superiore al doppio del limite previsto per l'assegnazione, determinato a norma dell'art. 21 della legge 5 agosto 1978, n. 457, se il nucleo familiare è costituito da un unico componente; b) euro 28.212,74 se il nucleo familiare è costituito da due componenti; c) euro 33.586,59 se il nucleo familiare è costituito da tre componenti aumentato di euro 3.358,65 per ciascun componente aggiuntivo.».

6. Il comune di Cosenza garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi e formalità pregiudizievoli.

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

Articolo 4

Programmazione delle alienazioni. Competenze

1. Per l'alienazione dei beni di cui al precedente articolo 3, il consiglio comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dei singoli beni immobili comunali (terreni e fabbricati), ricadenti nel territorio comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del comune di Cosenza, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, determinandone la conseguente classificazione come «patrimonio disponibile», fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

2. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, proposto dalla giunta comunale, costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento, ed è approvato annualmente dal consiglio comunale e allegato al bilancio di previsione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, come modificato dalla legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133, nel testo risultante da successive modifiche ed integrazioni e dalla sentenza della Corte costituzionale 16-30 dicembre 2009, n. 340.

3. La deliberazione approvativa del piano costituisce effetto dichiarativo della proprietà, in relazione agli immobili per i quali non risultano precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Tale deliberazione consiliare vale come atto fondamentale programmatico ed autorizzativo ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali. ^[3]

5. In alternativa il consiglio comunale può stabilire in corso di esercizio e con proprio motivato provvedimento, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel piano delle alienazioni.

6. Successivamente alla deliberazione di dismissione immobiliare, il procedimento di vendita proseguirà mediante l'assunzione di determinazioni ed

^[3] Si trascrive il comma 2, lettera l), dell'art. 42 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267: «*Attribuzioni dei consigli*. - 2. Il consiglio ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali: .. l) acquisti e alienazioni immobiliari, relative permutate, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari».

atti dirigenziali attraverso l'attività della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.

7. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.

8. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni.

9. In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

Articolo 5

Appalto con corrispettivo immobiliare

1. All'amministrazione comunale è inoltre consentita la possibilità di sostituire il prezzo in danaro di un contratto di appalto, integralmente o parzialmente, attraverso la cessione di propri immobili all'appaltatore, ai sensi dell'articolo 53, comma 6, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 («Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»).^[4]

2. L'affidamento del cosiddetto «appalto con corrispettivo immobiliare» trova la propria disciplina nel citato articolo 53, comma 6, del d.lgs. n. 163 del 2006, e negli articoli 111 e 112 del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 («Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163»)^[5], e

^[4] Si trascrivono i commi da 6 a 12 del d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163: «**Tipologia e oggetto dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture.** - **6.** In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice, già indicati nel programma di cui all'articolo 128 per i lavori, o nell'avviso di preinformazione per i servizi e le forniture, e che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico. 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. **7.** Nell'ipotesi di cui al comma 6, il bando di gara può prevedere che l'immissione in possesso dell'immobile avvenga in un momento anteriore a quello del trasferimento della proprietà, trasferimento che può essere disposto solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo. **8.** Nell'ipotesi di cui al comma 6, le offerte specificano: *a)* se l'offerente ha interesse a conseguire la proprietà dell'immobile, e il prezzo che in tal caso viene offerto per l'immobile, nonché il differenziale di prezzo eventualmente necessario, per l'esecuzione del contratto; *b)* se l'offerente non ha interesse a conseguire la proprietà dell'immobile, il prezzo richiesto per l'esecuzione del contratto. **9.** Nell'ipotesi di cui al comma 6 la selezione della migliore offerta avviene utilizzando il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutando congiuntamente le componenti dell'offerta di cui al comma 8. **10.** Nella sola ipotesi in cui l'amministrazione aggiudicatrice non abbia stanziato mezzi finanziari diversi dal prezzo per il trasferimento dell'immobile, quale corrispettivo del contratto, il bando specifica che la gara deve intendersi deserta se non sono presentate offerte per l'acquisizione del bene. **11.** Il regolamento disciplina i criteri di stima degli immobili e le modalità di articolazione delle offerte e di selezione della migliore offerta. **12.** L'inserimento nel programma triennale di cui all'articolo 128, dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile delle amministrazioni aggiudicatrici, al fine del loro trasferimento ai sensi del comma 6, determina il venir meno del vincolo di destinazione.».

^[5] Si trascrivono gli artt. 111 e 112 del d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207:

consiste nella sostituzione integrale o parziale del prezzo in denaro con la previsione, nel bando di gara, del trasferimento all'appaltatore «della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice» già indicati nel programma triennale dei lavori pubblici di cui all'articolo 128 dello stesso decreto legislativo ^[6], o nell'avviso di preinformazione per i servizi e le forniture, e che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico, o 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.

3. Resta fermo:

a) che il trasferimento della proprietà dell'immobile, secondo quanto stabilito dal comma 7 dell'articolo 53 del d.lgs. n. 163 del 2006, può essere disposto solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo;

b) che l'approvazione definitiva del programma triennale, unitamente all'elenco annuale dei lavori da realizzare nel primo anno di attuazione del programma, in cui può essere indicato il trasferimento di immobili (articolo 53, commi 6 e 7, del d.lgs. n. 163 del 2006), rientra nella competenza del consiglio comunale dal quale viene deliberato, alla stregua della disposizione di cui all'articolo 13 del d.P.R. n. 207 del 2010, contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione annuale e pluriennale, di cui costituisce parte integrante.

Articolo 6

Determinazione del valore di vendita

1. Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta da tecnici del comune di Cosenza, ovvero dall'agenzia del territorio, o da tecnici esterni all'uopo incaricati (nel qual caso la perizia di stima dovrà essere resa in forma giurata), 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.

«**Art. 111 (Esecuzione dei lavori congiunta all'acquisizione di beni immobili)**. - 1. Ai sensi dell'articolo 53, comma 8, del codice, le buste contenenti le offerte specificano, a pena di esclusione, a quale delle due ipotesi ivi previste l'offerta fa riferimento. Nessun concorrente può presentare più offerte. 2. Qualora le offerte pervenute riguardino l'acquisizione del bene congiuntamente all'esecuzione dei lavori ovvero esclusivamente l'esecuzione di lavori, la vendita del bene e l'appalto dei lavori vengono aggiudicati alla migliore offerta congiunta.».

«**Art. 112 (Valore dei beni immobili in caso di offerta congiunta)**. - 1. Il valore dei beni immobili da trasferire a seguito della procedura di gara è stabilito dal responsabile del procedimento sulla base del valore di mercato determinato tramite i competenti uffici titolari dei beni immobili oggetto di trasferimento.».

^[6] Si trascrive il quarto comma dell'art. 128 del d.lgs. n. 163 del 2006: «**Programmazione dei lavori pubblici**. - 4. Nel programma triennale sono altresì indicati i beni immobili pubblici che, al fine di quanto previsto dall'articolo 53, comma 6, possono essere oggetto di diretta alienazione anche del solo diritto di superficie, previo esperimento di una gara; tali beni sono classificati e valutati anche rispetto ad eventuali caratteri di rilevanza storico-artistica, architettonica, paesaggistica e ambientale e ne viene acquisita la documentazione catastale e ipotecaria.».

2. La perizia deve tenere conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare nel contesto della ricerca della maggiore redditività per il comune di Cosenza.

3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata, i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di appetibilità del bene ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.

4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente, così come le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata all'agenzia del territorio o a tecnici esterni, pubblicità del bando e altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita) e le spese contrattuali, anch'esse a carico dell'acquirente.

5. Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa.

6. Il prezzo di stima, come sopra determinato, e le altre spese a carico dell'acquirente, devono essere indicati negli atti preordinati alla procedura di vendita.

7. I soggetti incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi, unitamente a loro parenti ed affini sino al quarto grado, dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

8. Si applica, inoltre, l'articolo 6-*bis* della legge n. 241 del 7 agosto 1990, inserito dal comma 41 dell'articolo 1 della legge 6 novembre 2012, n. 190, recante disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione ^[7].

Articolo 7

Titolari del diritto di prelazione

1. Quando il bene sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli atti della procedura di vendita.

2. Dopo l'espletamento della procedura di gara, il prezzo di aggiudicazione è notificato ai soggetti aventi diritto alla prelazione nelle forme previste dalla legge, con l'indicazione delle modalità di accettazione.

3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione scritta del prezzo di cui al comma precedente che deve essere necessariamente espressa dai soggetti legittimati ad esercitare il diritto di prelazione nei termini di legge e secondo le prescritte modalità.

^[7] Si trascrive l'art. 6-*bis* della legge n. 241 del 7 agosto 1990, inserito dal comma 41 dell'articolo 1 della legge 6 novembre 2012, n. 190: «**Conflitto di interessi**. - 1. Il responsabile del procedimento e i titolari degli uffici competenti ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale devono astenersi in caso di conflitto di interessi, segnalando ogni situazione di conflitto, anche potenziale».

4. La mancata comunicazione dell'accettazione entro il termine di legge e secondo le modalità prefissate comporta la decadenza dal relativo diritto di prelazione.

Articolo 8

Procedure di scelta del contraente

1. In relazione alle caratteristiche del bene, le procedure di scelta del contraente sono:

a) «procedura aperta», come definita dal comma 37 dell'articolo 3 del d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 ^[8] (*asta pubblica*);

b) «procedura ristretta», come definita dal comma 38 dell'articolo 3 del d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 ^[9] (*trattativa privata previa gara ufficiosa*);

c) «procedura negoziata» ^[10], come definita dal primo periodo del comma 40 dell'articolo 3 del d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 (*trattativa diretta con unico contraente*).

Articolo 9

Asta pubblica

1. In via generale alle alienazioni immobiliari si procede mediante procedura aperta (asta pubblica) con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.

2. Con unica procedura si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso, il bando è suddiviso per lotti e i concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

3. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti ed acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

4. La presentazione delle offerte deve avvenire entro un termine, fissato dall'avviso d'asta, non inferiore a giorni 30 decorrenti dalla data di pubblicazione del bando.

5. Il bando deve contenere le seguenti informazioni minime:

a) descrizione del bene e dati catastali;

b) ubicazione;

c) prezzo a base d'asta;

^[8] Si trascrive il comma 37 dell'art. 3 del d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163: «**Definizioni.** - 37. Le «procedure aperte» sono le procedure in cui ogni operatore economico interessato può presentare un'offerta».

^[9] Si trascrive il comma 38 dell'art. 3 del d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163: «**Definizioni.** - 38. Le «procedure ristrette» sono le procedure alle quali ogni operatore economico può chiedere di partecipare e in cui possono presentare un'offerta soltanto gli operatori economici invitati dalle stazioni appaltanti, con le modalità stabilite dal presente codice».

^[10] Si trascrive il primo periodo del comma 40 dell'art. 3 del d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163: «**Definizioni.** - 40. Le «procedure negoziate» sono le procedure in cui le stazioni appaltanti consultano gli operatori economici da loro scelti e negoziano con uno o più di essi le condizioni dell'appalto».

- d) condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
- e) stato giuridico del bene con riferimento a diritti di prelazione, servitù attive e passive di cui eventualmente sia gravato;
- f) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno pari al prezzo a base d'asta;
- g) l'ammontare e le modalità del deposito cauzionale da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta;
- h) tutte le condizioni per la partecipazione all'asta e le modalità per la formulazione ed il recapito delle offerte.

6. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

7. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel tempo e nel luogo stabilito dal bando di gara, previa verifica della regolarità e completezza delle stesse e della sussistenza delle condizioni richieste dal bando a pena di esclusione.

8. Delle operazioni di gara viene redatto un processo verbale, sottoscritto da una commissione costituita dal dirigente responsabile della procedura e così composta:

- a) un presidente, nella persona del dirigente responsabile della procedura, o altro dirigente appositamente delegato;
- b) due dirigenti o funzionari del comune di Cosenza;
- c) un segretario, dipendente del comune di Cosenza.

9. I commissari diversi dal presidente non devono aver svolto né possono svolgere alcun'altra funzione o incarico tecnico o amministrativo relativamente alla procedura di alienazione di cui si tratta.

10. Si applicano ai commissari le cause di astensione previste dall'articolo 51 del codice di procedura civile.

11. Si applica, inoltre, l'articolo 6-bis della legge n. 241 del 7 agosto 1990, inserito dal comma 41 dell'articolo 1 della legge 6 novembre 2012, n. 190, recante disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione ^[11].

12. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per il comune di Cosenza; nella gara effettuata con il metodo delle offerte segrete, in caso di parità, viene richiesto, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, a chi ha formulato le offerte uguali di migliorare la propria offerta entro un termine perentorio di 10 giorni. Ove nessuno trasmetta offerta, si procede in seduta pubblica al sorteggio.

13. L'aggiudicazione può aversi anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al prezzo posto a base d'asta.

14. L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara.

^[11] Vedasi la nota 7.

15. Dell'esito della gara viene data informazione mediante pubblicazione nel sito internet del comune di Cosenza.

16. Il verbale di gara sarà oggetto di approvazione mediante determinazione del dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio.

Articolo 10

Asta deserta e riduzione del prezzo a base di gara

1. Qualora la prima asta pubblica sia andata deserta, il dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile può disporre:

a) di procedere all'esperimento di una nuova gara di asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta in misura non inferiore al 10 per cento e non superiore al 20 per cento dell'importo originario;

b) di procedere ad una procedura negoziata diretta senza decurtazione sul prezzo;

c) di procedere a procedura negoziata previa gara ufficiosa, autorizzando nel corso della trattativa, la diminuzione del prezzo posto a base della prima gara fino ad un massimo del 20 per cento.

2. Nel caso di alienazione del bene con il sistema dell'asta pubblica, il suddetto dirigente lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

3. Qualora anche la seconda asta pubblica vada deserta, il dirigente della struttura competente può disporre:

a) di procedere all'esperimento di una nuova gara di asta pubblica approvando contestualmente una ulteriore riduzione in misura non superiore al 30 per cento dell'originario prezzo a base d'asta;

b) di procedere a procedura negoziata diretta senza decurtazione sul prezzo del secondo incanto;

c) di procedere a procedura negoziata previa gara ufficiosa autorizzando, nel corso della trattativa, la diminuzione del prezzo posto a base della prima gara fino ad un massimo del 30 per cento.

4. Gli esperimenti di cui ai commi precedenti comportanti riduzione degli importi a base d'asta superiori al 20 per cento dovranno essere preventivamente valutati sotto il profilo della congruità.

Articolo 11

Trattativa privata previa gara ufficiosa

1. Si procede a mezzo di trattativa privata mediante gara ufficiosa:

a) quando, in caso di infruttuoso esperimento d'asta pubblica o diserzione degli incanti dopo tutti gli esperimenti effettuati, non si ritenga opportuno effettuare un ulteriore esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali ad esclusione del prezzo a base di gara che

può essere motivatamente ribassato entro i limiti di cui all'articolo precedente. La procedura potrà essere conclusa anche in presenza di un solo soggetto;

b) quando il bene oggetto del contratto di alienazione debba essere destinato alla realizzazione di impianti, attrezzature, servizi pubblici rilevanti per il perseguimento di finalità di pubblico interesse;

c) quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati;

d) per motivate ed oggettive esigenze dell'amministrazione;

e) per la permuta di beni immobili.

2. La procedura di trattativa privata avviene attraverso una gara ufficiosa preceduta da bando e/o da invito a presentare offerta, ed è svolta nel rispetto dei principi della trasparenza e pubblicità.

3. Nel caso di bando vale quanto disciplinato dall'articolo 9 per il bando relativo ad asta pubblica, con riduzione dei tempi di pubblicazione e ricezione delle offerte a 15 giorni.

4. L'invito viene rivolto a tutti i potenziali interessati e a tutti i soggetti che abbiano già manifestato per iscritto un interesse all'acquisto del bene.

5. L'elenco dei soggetti invitati alla trattativa privata come pure il contenuto dell'invito vengono previamente approvati mediante determinazione del dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.

6. Nell'invito a presentare offerta sono indicate tutte le condizioni per la vendita, analoghe a quelle previste all'articolo 9 relativamente all'asta pubblica.

7. Le offerte sono segrete e lo spoglio delle stesse avviene in seduta pubblica da parte di una commissione costituita come all'articolo 9, che redige e sottoscrive un processo verbale, che verrà approvato con successiva determinazione del dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.

8. La migliore offerta in aumento rispetto al prezzo di stima risulterà vincitrice.

Articolo 12

Trattativa diretta con unico contraente

1. Si procede mediante una trattativa privata diretta con singolo contraente, fatti salvi i diritti di prelazione, nei seguenti casi e previa informazione mediante pubblicizzazione sul sito internet del comune di Cosenza:

a) quando la condizione giuridica o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile per il comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti e l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:

1) unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;

2) terreno di proprietà dell'amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;

3) manufatto di proprietà dell'amministrazione insistente su proprietà privata;

4) porzione di fabbricato di proprietà dell'amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma.

Tali circostanze sono dettagliatamente illustrate nella determinazione dirigenziale di autorizzazione alla vendita;

b) nel caso in cui sia stata effettuata una gara e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, secondo le previsioni ed a prezzo ribassato, entro i limiti sanciti dal precedente articolo 10, maggiorato delle spese tecniche di cui al precedente articolo 6;

c) per l'alienazione ad enti ed organismi pubblici di beni da adibire a finalità istituzionali. In tale ipotesi il rogito di vendita dovrà imporre all'acquirente un vincolo di destinazione dell'immobile ad uso pubblico di durata ventennale;

d) in caso di permuta del bene con altro bene di un soggetto privato o pubblico, per oggettivo interesse del comune di Cosenza e previa verifica di congruità del valore del bene oggetto di acquisizione da parte dell'amministrazione, fatto salvo eventuale conguaglio.

2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche o relative agli atti conseguenti, è accettata per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

3. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto cinque giorni prima della stipulazione del contratto di compravendita, attraverso bonifico bancario emesso a favore della tesoreria del comune di Cosenza, fatte salve eventuali dilazioni imposte da discipline di settore o da norme speciali a favore dell'acquirente.

Articolo 13

Cauzione, esclusione e vincoli

1. Negli atti delle procedure di vendita di cui agli articoli 9, 11 e 12 dovrà essere indicato l'ammontare in percentuale e la forma del deposito cauzionale che dovrà essere versato a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere per l'acquisto di ogni singolo immobile, inteso come lotto.

2. La cauzione, costituita obbligatoriamente da tutti i partecipanti alla procedura di vendita, è svincolata non oltre 30 giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dall'aggiudicatario che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita. È data facoltà agli aggiudicatari di utilizzare in conto prezzo la cauzione.

3. Non sono ammessi a contrattare con il comune di Cosenza:

a) coloro nei cui confronti è stata emessa condanna penale passata in giudicato ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi

dell'art. 444 c.p.p. per qualsiasi reato che incide sulla moralità professionale o per delitti finanziari;

b) coloro che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata o concordato preventivo o nei confronti dei quali è in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni oppure versano in stato di sospensione dell'attività commerciale;

c) coloro che sono stati protestati per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi 5 anni dalla data del bando e dell'invito;

d) coloro che si trovino in uno stato di interdizione giudiziale o legale;

e) coloro che non sono in regola con il pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana;

f) coloro che si sono resi gravemente colpevoli di false dichiarazioni nel fornire informazioni ad una pubblica amministrazione;

g) coloro che si trovano in una delle cause ostative di cui all'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 («Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136»);

h) coloro che, per avere un rapporto di locazione in corso o risolto con il comune di Cosenza, si trovino nei confronti dello stesso in condizioni di morosità nel pagamento del canone e/o delle spese condominiali.

4. Si applica, inoltre, il divieto di comprare stabilito dall'articolo 1471 del codice civile.^[12]

5. Le offerte sono immediatamente vincolanti per chi le formula, mentre il comune di Cosenza risulterà vincolato solo con la determinazione a contrattare previa verifica dell'insussistenza delle cause ostative di cui al presente articolo.

Articolo 14

Proposta irrevocabile di acquisto

1. L'offerta deve essere presentata mediante la formulazione di una proposta irrevocabile di acquisto con la quale l'offerente si obbliga unilateralmente a mantenere invariata l'offerta per un periodo massimo di 180 giorni.

2. L'offerta deve essere corredata dalla cauzione di cui al primo comma del precedente articolo, prestata nelle forme e per l'importo prescritti dalla «lex specialis» della procedura di vendita.

^[12] Si trascrive l'art. 1471 del codice civile: «**Divieti speciali di comprare.** - Non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona: 1) gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura; 2) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero; 3) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi; 4) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395. Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile.».

3. L'offerta deve contenere le seguenti accettazioni:

a) che l'amministrazione comunale possa recedere dall'operazione di vendita in qualunque momento, restituendo la cauzione prestata dall'offerente, con rinuncia ad ogni altro ed eventuale indennizzo;

b) che è in facoltà dell'amministrazione nominare il notaio incaricato della stipula dell'atto di compravendita.

4. La proposta di acquisto deve indicare altresì il termine minimo e massimo entro il quale l'offerente si impegna ad addivenire alla stipula dell'atto di compravendita. Tale termine deve essere ricompreso tra i 90 (novanta) ed i 180 (centottanta) giorni dalla data di sottoscrizione della proposta.

5. Qualora la proposta irrevocabile d'acquisto sia connessa alle alienazioni di cui al precedente articolo 12, il termine per la stipula dell'atto non potrà superare i 90 giorni dalla data di accettazione della proposta da parte dell'amministrazione comunale.

Articolo 15

Soggetti legittimati a presentare le offerte

1. Possono acquistare i beni di cui al presente regolamento tutte le persone fisiche e tutte le persone giuridiche regolarmente costituite, in possesso dei requisiti prescritti dalla legge.

2. Possono acquistare anche soggetti stranieri purché sussistano le condizioni di reciprocità con lo Stato di rispettiva appartenenza.

3. Sono valide altresì le offerte presentate congiuntamente da più persone fisiche e/o giuridiche.

4. Le offerte presentate congiuntamente vincolano tutti gli offerenti i quali possono acquistare anche sotto forma di persona giuridica purché da essi costituita.

Articolo 16

Conclusione del procedimento di vendita immobiliare

1. La definizione del procedimento di vendita di un immobile del patrimonio immobiliare compete al dirigente incaricato che, entro 30 giorni dall'aggiudicazione dell'offerta provvisoria e dallo spirare del termine per l'esercizio dell'eventuale diritto di prelazione, emana la determinazione dirigenziale comportante l'aggiudicazione definitiva, l'autorizzazione al trasferimento di proprietà e alla conseguenziale stipula del contratto.

2. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'amministrazione comunale incamererà la cauzione e il deposito delle eventuali spese.

Articolo 17

Rinvio

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione di beni immobili stabiliti dall'ordinamento giuridico e alle norme in materia di compravendita e costituzione di diritti reali contenute nel codice civile.

Articolo 18

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data di intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione.

2. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare quale atto a contenuto obbligatorio.

—o—