

ORIGINALE



COMUNE DI POZZUOLI

645

PROVINCIA DI NAPOLI

Area Attività Produttive Servizio Patrimonio

CategoriaClasse Fascicolo

Annotazioni

Registro delle Deliberazioni del Commissario Straordinario – Delibera N°25/comm.

OGGETTO: Elenco dei beni patrimoniali da alienare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. 112 del 25.6.2008 convertito in Legge 6.8.2008 n°133, come modificato con l'art. 27 della Legge 22.12.2011 n°214. Approvazione Regolamento ai sensi della legge n. 127 del 15.5.1997, art. 12 comma 2.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

L'anno duemiladodici, il giorno ventidue del mese di marzo, nella residenza comunale, assunti i poteri del Consiglio Comunale, con l'assistenza del Segretario Generale Dott Matteo Sperandeo ha adottato la seguente deliberazione:

Vista l'allegata proposta di deliberazione del competente dirigente;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 – comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

Ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dal servizio competente, nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità resa dal responsabile del servizio;

DELIBERA

di approvare la proposta che allegata alla presente costituisce parte integrante e sostanziale.

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 u.c. del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni



Comune di Pozzuoli

Provincia di Napoli

Area Attività Produttive

Servizio Patrimonio

Proposta di deliberazione avente ad oggetto: Elenco dei beni patrimoniali disponibili da alienare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. 112 del 25.6.2008 convertito in Legge 6.8.2008 n° 133, come modificato con l'art. 27 della Legge 22.12.2011 n° 214. Approvazione Regolamento ai sensi della legge n. 127 del 15.5.1997, art. 12 comma 2

Premesso

che con **delibere consiliari n° 43 del 15.10.2008 e n° 7 del 21.01.2009**, nonché con **delibera del Commissario Straordinario n. 85/Comm. del 23 Settembre 2010** furono individuati alcuni beni immobili, ricadenti nel territorio comunale, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione e di dismissione e inseriti in un **primo piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari** allegato al bilancio di previsione per l'anno 2009, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 1 del D.L. 112 del 25.6.2008 convertito in Legge 6.8.2008 n° 133, come modificato con l'art. 27 della Legge 22.12.2011 n° 214..

che ai sensi del primo paragrafo del comma 2 dell'art. 58 comma 1 del D.L. 112 del 25.6.2008 convertito in Legge 6.8.2008 n° 133 come modificato con l'art. 27 della Legge 22.12.2011 n° 214, per alcuni immobili, con l'inserimento nel Piano di Alienazione, è stata espressamente disposta una nuova destinazione, come prevista nelle varie schede predisposte per i singoli beni

che il richiamato art. 58 del D.L. 112 del 25.6.2008 convertito in Legge 6.8.2008 n° 133, nonché l'art. 27 della legge n° 214 del 22.12.2011 prevedono la continua ricognizione dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare, la predisposizione degli elenchi dei beni da pubblicare per ottenere l'effetto dichiarativo della proprietà (comma 3 e succ. art. 58), la individuazione di forme di valorizzazione alternative (art. 19, comma 16-bis, legge n. 122/2010) nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico, ivi compresa l'alienazione degli immobili di cui alla legge 24.12.1993 n. 560, la predisposizione degli atti occorrenti alle attività di trascrizione, intavolazione e voltura dei beni, procedere alle operazioni necessarie all'adozione di apposita Variante al PRG, ai sensi e per gli effetti della L.R. n° 16 del 22.12.2004 e successive modifiche e integrazioni, relativamente ai beni per i quali si rende necessaria la modifica degli standards urbanistici vigenti, per aumentarne la commerciabilità;

che per uniformare e regolamentare in modo univoco e trasparente le operazioni di alienazione e concessione di beni e diritti reali appartenenti al patrimonio disponibile o rientranti in quelli previsti dalla Legge 24.12.1993 n. 560, si rende necessario approvare, ai sensi del secondo comma dell'art. 12 della legge 15.5.1997 n. 127, un REGOLAMENTO a cui gli Uffici dovranno adeguarsi e che le stime dei corrispettivi relativi ai beni e diritti reali saranno effettuate ai sensi della legge n. 410 del 2001, della legge n. 122 del 2010 e Legge n. 111 del 2011 e ulteriori e successive modifiche ed integrazioni;

Ritenuto che gli uffici del Servizio Patrimonio hanno predisposto un regolamento per l'alienazione dei beni e diritti reali appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;

Vista la Legge n. 127 del 15.5.1997 art. 12 e s.m.i concernente “Disposizioni in materia di alienazione di immobili di proprietà pubblica”;

Visto il R.D. n. 827 del 23.5.1924;

Visto l’art. 58 del D.L. 112 del 25.6.2008 convertito in Legge 6.8.2008 n° 133, come modificato dall’art.19, comma 16-bis, della legge n. 122 del 2010, dall’art. 33 -comma e- della legge n. 111 del 2011 e dall’art. 27 della Legge 22.12.2011 n° 214;

Visti l’art. 42, comma 2 lettera l) e l’art. 193, terzo comma, del D.Lgs n. 267/2000;

Vista la Legge 24.12.1993 n. 560;

Visto il D.L. 25.9.2001 n. 351 convertito con modificazioni in Legge 23.11.2001 n. 410;

Viste le Delibere Consiliari n° 43 del 15.10.2008 e n° 7 del 21.01.2009;

Vista la Delibera del Commissario Straordinario n. 85/Comm. del 23 Settembre 2010;

Ritenuto di dover acquisire il parere di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs n. 267/2000

SI PROPONE

ai sensi e per gli effetti di cui alla premessa

- a) di approvare l’unito regolamento per l’alienazione dei beni e diritti reali appartenenti al patrimonio disponibile dell’Ente, non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni istituzionali e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, come predisposto dagli Uffici ai sensi del *secondo comma dell’art. 12 della legge 15.5.1997 n. 127*;
- b) di dare atto che la proposta non è soggetta, ai sensi dell’art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 267/2000, al parere di regolarità contabile, in quanto non comporta minore entrata né una maggiore spesa.

Pozzuoli, 21 marzo 2012

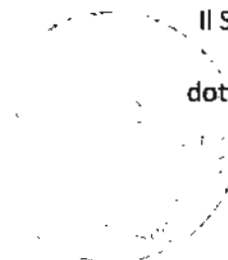


Il Segretario Generale
Dirigente f.f.
dott. Matteo Sperandeo

Parere di regolarità tecnica

In merito alla proposta che precede, e sulla base degli atti e dei documenti d’ufficio, si ritiene di esprimere il proprio parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della medesima ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del d.lgs. 267/2000.

Pozzuoli, 21 marzo 2012



Il Segretario Generale
Dirigente f.f.
dott. Matteo Sperandeo



COMUNE DI POZZUOLI

Provincia di Napoli

ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE E DEI DIRITTI REALI

REGOLAMENTO

Ai sensi dell'art. 12, comma 2 della Legge n. 127 del 15 maggio 1997

**Approvato con Delibera del Commissario Straordinario n.
25/Comm. del 22 marzo 2012**

INDICE

SEZIONE I – Disposizioni generali

Art. 1 – Oggetto	pag.	3
Art. 2 – Beni alienabili	pag.	3
Art. 3 – Competenze	pag.	4
Art. 4 – Programma di alienazione e valorizzazione dei beni e diritti reali	pag.	4
Art. 5 – Valutazione dei beni e diritti reali	pag.	4

SEZIONE II – Particolare tipologia beni

Art. 6 – Immobili ad uso non abitativo	pag.	5
Art. 7 – Beni immobili ad uso abitativo o di Edilizia Residenziale Pubblica	pag.	6
Art. 8 – Diritti reali, immobiliari o edificatori	pag.	7
Art. 9 – Beni vincolati	pag.	7
Art. 10 – Beni soggetti a diritto di prelazione	pag.	7

SEZIONE III – Sistemi di vendita

Art.11 – Determinazione del valore di vendita degli immobili e dei diritti reali	pag.	8
Art.12 – Procedura negoziata diretta (<i>Vendita diretta o trattativa privata</i>)	pag.	9
Art.13 – Trattativa negoziata preceduta da gara ufficiosa	pag.	10
Art.14 – Permuta – Concessione o Alienazione con Patto di Futuro Riscatto	pag.	11

SEZIONE IV – Procedura di gara

Art.15 – Asta pubblica	pag.	11
Art.16 – Pubblicità	pag.	11
Art.17 – Presentazione dell’offerta	pag.	12
Art.18 – Asta deserta e riduzione del prezzo a base di gara	pag.	13
Art.19 – Garanzie	pag.	14
Art.20 – Modalità, termine di presentazione del plico ed espletamento gara	pag.	15
Art.21 – Condizioni generali di vendita	pag.	15

SEZIONE V – Stipula del contratto

Art.22 – Termini di sottoscrizione	pag.	15
Art.23 – Corresponsione del prezzo di acquisto a saldo	pag.	16

SEZIONE VI – Norme Finali

Art.24 – Rinvio	pag.	16
Art.25 – Abrogazione di norme	pag.	16
Art.26 – Entrata in vigore	pag.	16

SEZIONE I

Disposizioni Generali

Art.1 Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, le modalità e le procedure per le alienazioni dei beni immobili e dei diritti reali appartenenti al Comune di Pozzuoli, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni e integrazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, al R.D. 18.11.1923 n. 2440 e al R.D. 23.5.1924 n. 827, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il presente Regolamento si ispira a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa, e l'Amministrazione Comunale, al fine di garantire adeguate forme di pubblicità, tese ad acquisire e valutare eventuali concorrenti proposte di acquisto o concessione, persegue altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Art.2 Beni Alienabili

1. Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b) I beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio, purché non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione e di dismissione e già inseriti o da inserire in specifici piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, allegati ai bilanci di previsione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 1 del D.L. 112 del 25.6.2008 convertito in Legge 6.8.2008 n° 133 come modificato con l'art. 27 della Legge 22.12.2011 n° 214;
- c) I beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto o contestualmente intervenga, un preventivo e apposito provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti edificatori comunque definiti ivi compresi i diritti superficiali di suoli o lastrici solari di immobili comunali, per la promozione di fonti rinnovabili di cui all'art. 27 comma 21 e succ. della legge 23.7.2009 (Legge Sviluppo) e negli altri casi ammessi dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici.
- e) Altri beni e servizi (parcheggi, farmacie comunali, ecc.).

2. I beni individuati al comma 1, possono essere ceduti in tutto o in parte, così come il loro sottosuolo o soprasuolo, anche secondo modalità disgiunte, per durate decennali o ultradecennali.

3. Sono escluse dall'ambito dell'applicazione del presente regolamento le compravendite immobiliari e disciplinate e regolamentate da leggi speciali quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree PEEP, PIP e le cessioni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica; si applicano le norme particolari per le stesse stabilite nonché le disposizioni del presente regolamento con queste compatibili;

4. I piani di cui al comma 1 del presente articolo vanno allegati al bilancio di previsione annuale. Tuttavia, qualora per esigenze di mercato o per altre motivazioni si ritenesse opportuno procedere all'alienazione di immobili diversi da quelli elencati nei documenti di programmazione, la relativa decisione deve essere assunta con uno specifico provvedimento consiliare previa compiuta istruttoria da parte della Giunta Comunale nei termini e con le modalità indicate nel presente regolamento.

Art.3 Competenze

- 1 La procedura di alienazione è sempre preceduta da una delibera consiliare di individuazione dei beni da dismettere e di autorizzazione alla alienazione, ai sensi di quanto disposto dall'art.42, secondo comma, lettera l) del D.Lgs.267/2000.
- 2 Responsabile della procedura di alienazione è il Dirigente del Servizio Patrimonio.
- 3 Al medesimo soggetto compete l'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione, ivi compresa l'approvazione dello schema di contratto e la sua conseguente stipulazione.

Art.4 Programma di alienazione e valorizzazione dei beni e diritti reali

1. Con propria delibera, la Giunta Comunale, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e uffici comunali, individua, redigendo apposito elenco i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, così redatto, viene proposto al Consiglio e allegato al bilancio di previsione annuale.
2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva.. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni, determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili e, qualora costituisca variante allo strumento urbanistico generale, le verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza della Provincia e della Regione sono espletate in conformità dell'art. 58 comma 2 del D.L. 112 del 25.6.2008 convertito in Legge 6.8.2008 n° 133 come modificato con l'art. 27 della Legge 22.12.2011 n° 214 e successive modifiche e integrazioni.
3. Con l'affissione all'albo pretorio della delibera di approvazione del bilancio di previsione, l'inclusione negli elenchi così redatti ha effetto dichiarativo della proprietà e sostitutivo dell'iscrizione dei beni al catasto ed in conservatoria, come previsto dall'art. 58 comma 3 della Legge 6.8.2008 n° 133 come modificato con l'art. 27 della Legge 22.12.2011 n° 214 e successive modifiche e integrazioni.
4. Annualmente il Dirigente del Servizio Patrimonio su indicazioni della Giunta Comunale, procede all'aggiornamento dell'inventario e individua i beni immobili di proprietà comunale, redigendo apposito elenco dei singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di alienazione. Per ogni bene il Dirigente del Servizio Patrimonio dovrà predisporre apposito fascicolo contenente tutta la documentazione di massima necessaria alle operazioni di alienazione e /o valorizzazione e provvedere ad una valutazione di massima del più probabile prezzo di mercato tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica prevista, dell'appetibilità commerciale e dei valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Art.5 Identificazione e Valutazione dei beni e diritti reali

1. Sulla base del piano di dismissione e valorizzazione contenente l'elenco dei beni patrimoniali alienabili, nonché l'alienazione dei diritti reali immobiliari o non immobiliari, di cui al precedente art. 2, la Giunta Comunale individua i beni che intende alienare e assegna al competente Ufficio l'obiettivo di avviare, per ciascuno di essi, l'istruttoria della procedura, svolgendo le azioni propedeutiche ed in particolare la redazione della perizia estimativa, con riferimento al valore corrente di mercato dei singoli beni aventi

caratteristiche simili, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura e destinazione del bene.

2. La perizia di stima deve contenere:

a) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto:

- dello stato di conservazione;
- degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
- degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
- della destinazione urbanistica, della nuova destinazione contenuta nel Piano di Alienazione approvato dal Consiglio Comunale; e assentito dalle autorità territoriali sovraordinate (Provincia e Regione), ovvero della destinazione d'uso dello stesso, come risultante dalle licenze edilizie, ovvero dagli atti in possesso del competente Ufficio Assetto del Territorio;
- laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'Ente, dell'atto di provenienza; [(comma 3 art. 58 del D.L. 112 del 25.6.2008 convertito in Legge 6.8.2008 n. 133 come modificato con l'art. 27 della Legge 22.12.2011 n° 214, il titolo di acquisto, la data e l'eventuale numero di repertorio, gli estremi della Delibera di individuazione del bene con la quale si è formulato l'effetto dichiarativo della proprietà da parte del Comune ecc.);

b) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione, oltre l'IVA se dovuta. corredato da eventuale certificazione di congruità da parte dell' Agenzia del Territorio, ove dovuta;

c) attestazione dalla quale si evinca se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi, la sussistenza o meno di diritto di prelazione sull'acquisto, con l'indicazione della destinazione d'uso e della data di scadenza dell'eventuale contratto.

3. All'esito dell'istruttoria, la Giunta Comunale propone al Consiglio, ai sensi dell'art. 42, c. 2, lett. l) del D.Lgs. 267/2000, l'alienazione dei beni per i quali ha proceduto all'istruttoria. La delibera consiliare di approvazione costituisce autorizzazione all'alienazione. Con il medesimo atto viene altresì disposta la destinazione dei relativi proventi, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 162, c. 6 del D.Lgs. 267/2000, rinviando la relativa iscrizione in bilancio al positivo esito dell'esperimento della procedura di alienazione.

5. Qualora per esigenze di mercato o per altre motivazioni, si ritenesse opportuno procedere all'alienazione di immobili diversi da quelli elencati nei documenti di programmazione, la relativa decisione deve essere assunta con uno specifico provvedimento consiliare previa compiuta istruttoria da parte della Giunta Comunale nei termini e con le modalità indicate ai commi precedenti.

6. I successivi provvedimenti, inerenti alla procedura di vendita per entrambe le fattispecie, sono assunti con determinazioni dei responsabili delle strutture competenti, nel rispetto della forma prescritta dall'art. 192 del T.U.E.L. (D.Lgs. 267/2000): "Determinazioni a contrattare e relative procedure".

SEZIONE II

Particolari Tipologie di Beni

Art. 6 Immobili ad uso non abitativo

1. L'Amministrazione Comunale, tramite Delibera Consiliare, individua l'elenco dei beni immobili da alienare, aventi destinazione d'uso non abitativo, comprendenti tra gli altri:-

a) Beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa o beni mai o non più utilizzati;

b) Beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;

c) Suoli o lastrici solari di immobili comunali, per la promozione di fonti rinnovabili di cui all'art. 27 comma 21 e succ. della legge 23.7.2009 (Legge Sviluppo) e negli altri casi ammessi dalla vigente normativa.

d) Ogni altro bene che l'Amministrazione Comunale abbia interesse a dismettere per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio, purché non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione e di dismissione e già inseriti o da inserire in specifici piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 1 del D.L. 112 del 25.6.2008 convertito in Legge 6.8.2008 n. 133 come modificato con l'art. 27 della Legge 22.12.2011 n° 214 ovvero ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.Lgs. 267/2000.

2. I beni di cui al comma precedente, sono soggetti ad alienazione esclusivamente tramite asta pubblica, escluso i casi di cui all'art.13 e 15 ed i casi contenuti alla Sezione III.

Art.7 Beni immobili ad uso abitativo o di Edilizia Residenziale Pubblica

1. L'Amministrazione Comunale individua i beni immobili da alienare, aventi destinazione d'uso abitativo, fatta salva la necessità di salvaguardia, ai sensi del comma 7 dell'art.1 Legge n. 560/93, del conduttore o del titolo eventualmente maturato dallo stesso qualora, per accertate condizioni economiche, sia impossibilitato ad acquistare l'abitazione oggetto di alienazione.
2. I beni di cui al comma 1, se occupati, sono soggetti ad alienazione tramite vendita diretta e, se non occupati, tramite asta pubblica; qualora quest'ultima vada deserta, mediante trattativa privata, già dopo il primo incanto.
3. La vendita dei beni di cui sopra è comunque disciplinata dalla Legge 24 dicembre 1993, n.560 e l'eventuale diritto di prelazione o di riscatto regolamentato dagli art. 38 e 39 della legge 392/78 e successive modifiche e integrazioni.
4. Il prezzo di cessione degli alloggi, nel caso l'acquirente sia il legittimo assegnatario o suo erede legittimo, indipendentemente dal reddito familiare, purché sia residente nell'alloggio da almeno due anni è determinato ai sensi del comma 10 dell'art.1 Legge n. 560/93, in misura pari al prodotto della Rendita Catastale per il moltiplicatore 100 o il coefficiente che per legge sarà vigente al momento dell'alienazione..
5. Il prezzo di cessione degli alloggi, nel caso l'acquirente non sia l'originario assegnatario o suo avente causa, ma è nella condizione di accedere alla sanatoria abitativa ed ha le caratteristiche reddituali previste dalla legge, è determinato moltiplicando la Rendita Catastale per il coefficiente di aggiornamento fiscale vigente, al momento della stima, per acquirenti che beneficiano dell'agevolazione di "Prima Casa".
6. Nel caso l'acquirente non sia l'originario assegnatario o suo avente causa, non gode delle condizioni o titoli per accedere alla sanatoria abitativa, ovvero sia un occupante abusivo e/o non ha le caratteristiche reddituali previste dalla legge, il prezzo di cessione degli alloggi è pari a quello di mercato, determinato moltiplicando la Rendita Catastale per il coefficiente di aggiornamento vigente al momento della stima (senza le riduzioni previste per acquirenti che beneficiano dell'agevolazione di "Prima Casa)", ferma restando la possibilità, all'atto del rogito, di godere delle eventuali agevolazioni fiscali sul prezzo pieno definito e le riduzioni .
7. Il pagamento del prezzo definito è regolato dal comma 12 dell'art.1 Legge n. 560/93 *lett.a) e lett.b)*

8. Nel caso l'alloggio ceduto sia realizzato con strutture prefabbricate, in analogia alle norme che regolano gli affitti, il prezzo di cessione o di riscatto, come determinato ai sensi dei commi precedenti, è ridotto ulteriormente nelle seguenti misure:
 - a) del 50% nel caso l'acquirente sia il legittimo assegnatario o suo erede legittimo (*comma 5*)
 - b) del 35% nel caso l'acquirente è nella condizione di accedere alla sanatoria abitativa ed ha le caratteristiche reddituali previste dalla legge (*comma 6*)
 - c) del 25% nel caso l'acquirente non sia l'originario assegnatario o suo avente causa, sia un occupante abusivo, non gode della condizione di accedere alla sanatoria abitativa e/o non ha le caratteristiche reddituali previste dalla legge (*comma 7*)

Art. 8 Diritti reali, immobiliari o edificatori

1. L'Ente individua i diritti reali, diritti immobiliari o edificatori di aree pubbliche, diritti superficiali di suoli o lastrici solari di immobili comunali, per la promozione di fonti rinnovabili di cui all'art. 27 comma 21 e succ. della legge 23.7.2009 (Legge Sviluppo), nonché quelli che possono essere oggetto di perequazione urbanistica, ai sensi dello strumento urbanistico vigente o di variante, da alienare a privati.
2. L'alienazione dei diritti edificatori, è ammessa altresì come:
 - a) strumento compensativo dei vincoli espropriativi decaduti, quale risarcimento per indennizzo;
 - b) alternativa al procedimento espropriativo.
3. L'alienazione dei diritti reali immobiliari avviene previo bando o manifestazione di interesse tramite asta pubblica e, qualora quest'ultima vada deserta, mediante trattativa privata, escluso i casi di cui all'art.13.

Art. 9 Beni vincolati

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o quelli realizzati con il contributo totale o parziale dello stato, è preceduta dalle formalità di liberazione del vincolo. Laddove i beni immobiliari inseriti del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni ricadono nella fattispecie di cui al DLgs. n. 42 del 22 Gennaio 2004 “ *Codice dei beni Culturali e del Paesaggio*”, si applicano le procedure di cui agli articoli 55 e ss. del predetto Decreto Legislativo.

Art. 10 Beni soggetti a diritto di prelazione

1. Nel caso in cui sul bene da alienare sia riconosciuto un legittimo diritto di prelazione, il Dirigente del Servizio Patrimonio, prima dell'avvio delle procedure di gara, è tenuto a comunicare all'avente titolo la data di pubblicazione del bando e l'importo con cui il bene è posto in vendita all'asta.
2. Inoltre, il predetto Dirigente, è tenuto ad indicare negli avvisi di vendita che il bene è soggetto a diritto di prelazione con l'indicazione della destinazione d'uso e la data di scadenza del contratto.
3. Il diritto di prelazione, da parte del legittimo affittuario o occupante, potrà esercitarsi solo a condizione che questi abbia **regolarmente formulato un'offerta** per il bene posto all'asta. In caso di più offerte, e quindi compresa quella dell'affittuario o legittimo occupante, anche se inferiore e uguale al prezzo minimo utile all'aggiudicazione, l'Amministrazione dichiarerà l'assegnazione provvisoria a favore del maggior offerente, comunicherà l'esito dell'asta all'avente diritto alla prelazione, informandolo del termine massimo di 60 giorni per la comunicazione dell'accettazione dell'esercizio di tale diritto, le modalità per poter esercitare l'eventuale prelazione e per effettuare il versamento del prezzo di aggiudicazione provvisoria, a partire dalla data di notifica dell'avviso.

4. Ai fini del valido esercizio del diritto di prelazione, l'avente diritto dovrà nel tempo massimo di 60 giorni dalla data di notifica della comunicazione del Dirigente, presentare espressa dichiarazione scritta, da consegnare al protocollo dell'Ente o a mezzo di lettera raccomandata A/R., contenente anche l'accettazione del prezzo di aggiudicazione provvisoria ed il versamento di un deposito cauzionale pari al 15% del prezzo di aggiudicazione provvisorio, a mezzo di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al Comune di Pozzuoli.. Più precisamente, nel caso di offerte presentate solo da altri soggetti, senza che sia stata formulata un'offerta da parte dell'avente titolo al diritto di prelazione, si procederà direttamente all'assegnazione a favore del concorrente che ha formulato la migliore offerta e di ciò verrà data notizia all'affittuario.
5. La stipula del contratto definitivo di compravendita è subordinato all'integrale pagamento del prezzo, pena la decadenza del diritto di assegnazione in prelazione.
6. Nel caso di offerte presentate solo da altri soggetti, senza che sia stata formulata un'offerta da parte dell'avente titolo al diritto di prelazione, si procederà direttamente all'assegnazione a favore del concorrente che ha formulato la migliore offerta e di ciò verrà data notizia all'affittuario.
7. Resta inteso che l'esercizio del diritto di prelazione è subordinato alla preventiva regolarizzazione dell'eventuali morosità pregresse per canoni o oneri accessori non integralmente versati, quantificati dal competente Servizio Comunale, da regularsi contestualmente al versamento del deposito cauzionale del 15% del prezzo di aggiudicazione. L'omesso versamento causerà la decadenza automatica del diritto di prelazione.
8. In caso venga esercitato il diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita da effettuarsi comunque non oltre due mesi dal ricevimento della convocazione da parte del competente Dirigente.
9. Il Consiglio Comunale potrà individuare beni per i quali autorizzare gli uffici a concedere il diritto di prelazione anche ai soggetti che occupino gli immobili in base ad un rapporto giuridico, contratto almeno da un biennio, anche se diverso dal contratto di locazione, purchè tale occupazione non sia abusiva.

SEZIONE III

Sistemi di Vendita

Art. 11 Determinazione del valore di vendita degli immobili e dei diritti reali

1. Fatto salvo quanto già previsto al precedente art. 7 per le unità abitative per le quali vige una speciale legislazione, nel piano di alienazione approvato dal Consiglio Comunale i beni vengono individuati a mezzo l'indicazione dei dati catastali, la località, la consistenza presunta (se non ci sono rilievi precisi), l'attuale destinazione, una nuova destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 58 comma 1 del D.L. 112 del 25.6.2008 convertito in Legge 6.8.2008 n. 133 come modificato con l'art. 27 della Legge 22.12.2011 n° 214 ed eventualmente una sommaria descrizione del bene.
2. Per ogni singolo immobile o diritto reale immobiliare, il competente ufficio Comunale, determina il prezzo, da porre a base dell'asta pubblica o della eventuale trattativa privata, con apposita perizia estimativa che deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (*nazionale, regionale, locale, particolare*), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.
3. Il prezzo di stima determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente ove previsti, così come le spese contrattuali e le spese tecniche che non siano di competenza dell'Ente.

4. Il prezzo di stima, come sopra determinato, e le altre spese a carico dell'acquirente, se preventivamente quantificate, devono eventualmente essere indicate nel bando di gara o nella lettera d'invito.
5. L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione dei beni immobili, e dei diritti reali, diritti immobiliari o edificatori mediante la procedura del pubblico incanto con le modalità di cui all'art. 73 lettera a) del R.D. 827/1924, salvo i casi di procedura negoziata diretta (*vendita diretta o trattativa privata*) e procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa, come indicato negli articoli seguenti.

Art. 12 Procedura negoziata diretta (vendita diretta o trattativa privata)

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici, di incentivare fini sociali e di promuovere lo sviluppo del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta, l'alienazione o concessione:

a) degli immobili, indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione di cui all'art. 10, nei casi di:

- Alienazione a favore di Enti Pubblici;
- Alienazione a favore di soggetti privati o di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica, che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale;
- Alienazione a favore di possessori, purché non occupanti abusivi o di inquilini intestatari di contratti di locazione in corso ovvero di contratto scaduto e non ancora rinnovato, purché il richiedente si trovi nella detenzione dell'immobile e sia in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori;
- Alienazione a favore di parenti ovvero affini entro il terzo grado anche se non conviventi, degli inquilini intestatari di contratti di locazione, previa specifica autorizzazione da parte del conduttore. In tal caso, con l'atto di compravendita, l'acquirente deve garantire a favore del conduttore e del suo coniuge, il diritto di abitazione;
- Cessione di un bene immobile allorché sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che la Pubblica Amministrazione ritenga utile acquisire per il perseguimento del pubblico interesse allorché la cessione o la permuta risulti all'interno di una convenzione, nell'ambito di un atto di Pianificazione urbanistica attuativa;
- Alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo €100.000,00) per i quali, per evidenti ragioni oggettive (ubicazione, conformazione ecc.), si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.);
- Alienazione di beni immobili che costituiscano fondi interclusi, beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione Comunale (*ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.*) e che, per evidenti ragioni oggettive (*ubicazione, conformazione ecc.*), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- Alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto.
- Concessione dei diritti superficiali di suoli o lastrici solari di immobili comunali, per la promozione di fonti rinnovabili di cui all'art. 27 comma 21 e succ. della legge 23.7.2009 (Legge Sviluppo) e negli altri casi ammessi dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici.

b) dei diritti edificatori, indipendentemente dal valore, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione di cui all'art.10, nei casi di:

- Alienazione dei diritti come strumento compensativo dei vincoli espropriativi decaduti;

- Alienazione dei diritti come alternativa a procedimenti espropriativi;
 - Alienazione dei diritti oggetto di perequazione urbanistica ai sensi dello strumento urbanistico vigente allorché la cessione o la permuta risulti all'interno di una convenzione, nell'ambito di un atto di Pianificazione urbanistica attuativa;
 - concessione dei diritti superficiali di suoli o lastrici solari di immobili comunali, per la promozione di fonti rinnovabili di cui all'art. 27 comma 21 e succ. della legge 23.7.2009 (*Legge Sviluppo*) e negli altri casi ammessi dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici.
2. L'Amministrazione Comunale, si riserva comunque, ai fini della contrattazione delle alienazioni di cui al comma 1, di comunicare, ove necessario, le forme, le modalità e le cautele che riterrà opportuno debbano venire osservate.
 3. Nell'ipotesi in cui le suddette condizioni ricorrano in capo a più soggetti, all'interno della medesima categoria o in categorie differenti, si procederà in virtù dell'art.14.
 - 4 La vendita diretta, è autorizzata altresì, nel caso ricorrano circostanze eccezionali e speciali, di cui si dovrà dare congrua motivazione nel provvedimento deliberativo di vendita.
 - 5 In ogni caso la procedura negoziata diretta deve essere autorizzata con deliberazione del Consiglio Comunale che dovrà stabilire, caso per caso, i vincoli, le forme, la modalità e le cautele che riterrà opportuno osservare. La deliberazione del Consiglio Comunale verifica, altresì, la sussistenza dei requisiti previsti dai precedenti commi ed autorizza la vendita fissandone il prezzo.

Art.13 Procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa

1. Il sistema della procedura negoziata, previo esperimento di gara ufficiosa, in conformità a quanto previsto dall'art. 14, comma 12 della Legge n. 449/1997, in presenza di più soggetti aventi contemporaneamente titolo all'acquisto;
2. Il sistema della procedura negoziata, preceduta da gara ufficiosa, anche con un solo soggetto, ai sensi dell'art. 41, sesto comma del R.D. n. 827/1924, è ammessa qualora il valore del bene sia inferiore a 300.000 € (aggiornato annualmente in adeguamento agli indici I.S.T.A.T. (ex art. 3 comma 99 L.662/97 e successive modifiche ed integrazioni) e nei seguenti casi:
 - a) in caso di immobili per i quali siano prevedibili e quindi periziabili grossi interventi manutentivi;
 - b) in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
 - c) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita;
 - d) alienazioni di fondi interclusi o parzialmente interclusi, la cui utilità ed il cui valore di mercato, quali beni a sé stanti, siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;
 - e) nel caso di cui al primo comma dell'art. 13;
 - f) nel caso sia pervenuta "manifestazione d'interesse all'acquisto" ed il valore stimato del bene sia inferiore o uguale all'importo di 300.000 €;
 - g) per importi di stima superiori a 300.000 € (aggiornato annualmente in adeguamento agli indici I.S.T.A.T.), qualora un secondo pubblico incanto vada deserto e non si ritenga opportuno effettuare un terzo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali;

Art. 14 Permuta, Concessione o Alienazione con Patto di futuro riscatto

1. Qualora concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la Permuta, la Concessione superficiaria o l'Alienazione con Patto di futuro riscatto, secondo procedura negoziata diretta (trattativa privata), con enti e/o privati, di beni immobili patrimoniali disponibili.
2. La Permuta, la Concessione superficiaria o l'Alienazione con Patto di futuro riscatto, sempre che il bene sia compreso tra quelli individuati nella deliberazione consiliare di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, deve essere approvata da una delibera di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione, da parte dell'Amministrazione, del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri, o la Concessione o l'alienazione con Patto di futuro riscatto.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi del presente regolamento.
4. L'Alienazione con Patto di futuro riscatto, secondo procedura negoziata diretta, può essere anche preceduta da un periodo di Concessione superficiaria pluriennale, disciplinata da apposita Convenzione da approvarsi da parte della Giunta Comunale, rinnovabile per non più di un periodo, con la condizione che ogni miglioramento o realizzazione di un'opera sia acquisita, per accessione, da parte del Comune senza che il concessionario possa vantare diritti o crediti per tali opere.

Sezione IV

Procedura di gara

Art. 15 Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente regolamento, si procede, di norma, mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) e seguenti del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827, con aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
2. L'Asta Pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Nell'eventualità che siano presentate due o più offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione, a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

Art.16 Pubblicità

1. Sia nel caso di alienazione con esperimento di asta pubblica, sia nel caso di alienazione a trattativa privata, previo esperimento di gara ufficiosa, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte d'acquisto. Nel caso di pubblico incanto, è data pubblicità mediante affissione integrale dell'avviso d'asta all'Albo Pretorio Comunale e sul sito Internet del Comune e, per estratto dello stesso, sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania o sulla G.U.R.I., su almeno un quotidiano a diffusione nazionale, su due quotidiani aventi particolare diffusione nell'ambito provinciale, mailing list e/o affissione di manifesti pubblici nelle strade cittadine.
2. Ulteriori forme di pubblicità potranno essere previste nel programma di vendita, anche in merito alla

Art. 17 Presentazione dell'offerta

1. L'asta, oltre che dal presente Regolamento, è altresì disciplinata dal “*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*” approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni nonché dalle disposizioni contenute nelle Delibere di G.M. 111/2008 e Consiliare 07/2009 per l'alienazione di beni immobili di proprietà comunale.
2. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso o di spedizione della comunicazione.
3. Ogni concorrente dovrà costituire, per ogni cespite per cui intende concorrere, un deposito cauzionale, esclusivamente a mezzo di assegno circolare recante la clausola di intrasferibilità intestato al “Comune di Pozzuoli”, pari al 3% (tre per cento) del prezzo a base d'asta e al 5% per i diritti edificatori o reali, per importi posti a base d'asta fino a 1.000.000 € (Unmilione/00 di euro). Il deposito cauzionale sulle somme eccedenti ad 1.000.000 € e fino al valore del 3% dell'importo a base d'asta, può essere costituito da assegni circolari, bonifico oppure anche a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa. La cauzione, che costituisce un pegno a favore dell'Amministrazione, è destinata a coprire la eventuale mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile al soggetto aggiudicatario.
4. Il deposito cauzionale versato dal concorrente aggiudicatario, dovrà essere poi integrato fino al raggiungimento dell'importo pari al 15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione, esclusivamente a mezzo di assegni circolari o Bonifici bancari, entro il termine perentorio di gg. 30 (trenta) dalla data di aggiudicazione a pena di decadenza, e, la relativa somma, verrà introitata a titolo di acconto prezzo.
5. Il deposito cauzionale per le somme inferiori ad 1.000.000 € non potrà essere in nessun caso costituito da fidejussione bancaria o da polizza assicurativa.
6. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo. Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituita la cauzione previa compilazione di un verbale di restituzione e senza ulteriori formalità.
7. L'aggiudicazione sarà definitiva, ad unico incanto, e verrà fatta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta segreta più vantaggiosa per ogni singolo lotto ed il cui prezzo sia superiore di almeno l'1% (*uno per cento*) rispetto a quello a base d'asta, con esclusione automatica delle offerte uguali o in ribasso rispetto alla base d'asta.
8. Si procederà ad *aggiudicazione provvisoria* per i lotti per i quali è consentito a terzi l'esercizio del diritto di prelazione.
9. L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta valida.
10. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida il cui importo sia superiore dell'1% (*uno per cento*) del prezzo posto a base d'asta.
11. L'aumento offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base d'asta ed espresso in cifre ed in lettere; in caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale.
12. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. n. 827/24, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

13. L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 120° giorno successivo all'aggiudicazione e, comunque, entro e non oltre nove mesi dalla presentazione dell'offerta.
14. Nel caso fossero oggetto di alienazione più lotti aventi caratteristiche simili e fossero pervenute più offerte contemporanee sullo stesso lotto e nessuna offerta per uno dei lotti omologhi, cioè aventi medesima destinazione, uguale prezzo unitario o uguale prezzo per unità di superficie, il lotto oggetto di incanto viene assegnato all'aggiudicatario che ha offerto il prezzo più alto. Agli altri concorrenti (*uno o più*) verrà comunicato a mezzo di Raccomandata A.R. l'esito dell'incanto ed il prezzo di aggiudicazione del lotto e concesso ad essi, la facoltà di presentare, entro il termine perentorio di 10 giorni dalla ricezione, formale richiesta di acquistare uno degli altri lotti omologhi, per prezzo unitario e destinazione (*anche se di superficie diversa*), per i quali non erano pervenute offerte. L'offerta dovrà essere dello stesso prezzo forfetario o per unità di superficie, risultato in sede di gara per il lotto già assegnato e per il quale era stata formulata l'offerta. In caso vi fossero più richiedenti per lo stesso lotto, si procede alla assegnazione con priorità a favore del concorrente che, per il lotto assegnato, aveva offerto l'importo più alto. In tal caso sarà valido, per la partecipazione, l'assegno circolare consegnato per la partecipazione al primo lotto aggiudicato.
15. Dell'esito della gara verrà redatto regolare processo verbale. Il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento della stipula del rogito definitivo. L'Amministrazione, pertanto, non assumerà verso l'Aggiudicatario alcun obbligo se non dopo la stipula del contratto di compravendita.
16. Nel caso in cui l'aggiudicatario receda dall'acquisto, ovvero non integri l'importo fino al 15% del prezzo di aggiudicazione, ovvero entro 120 gg. dalla data di integrazione, o non si presenti per la stipula del contratto, ovvero decada dall'aggiudicazione per qualsiasi altro motivo, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà la cauzione, oltre l'eventuale risarcimento per eventuali ulteriori danni.

Art. 18 Asta deserta e riduzione del prezzo a base di gara

Qualora la prima asta pubblica sia andata deserta, la Giunta Comunale 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% e non superiore al 20% dell'importo originario
 - b. di procedere ad una procedura negoziata diretta (trattativa privata) 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%;
 - d. di rinunciare alla volontà di alienare l'immobile.
2. Nel caso in cui la Giunta decida di alienare il bene con il sistema dell'asta pubblica, il Dirigente del Servizio competente 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, la Giunta Comunale 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% dell'originario prezzo a base d'asta;
 - b) di procedere a procedura negoziata diretta (trattativa privata) 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 %;
 - d) di rinunciare alla volontà di alienare l'immobile.

Nel caso in cui la Giunta decida di alienare il bene con il sistema dell'asta pubblica, il Dirigente del Servizio competente procederà con le modalità di cui ai precedenti commi.

3. Gli esperimenti di cui ai commi precedenti comportanti riduzione degli importi a base d'asta superiori al 20% dovranno essere preventivamente valutati sotto il profilo della congruità dal Servizio Patrimonio o da professionisti esterni appositamente incaricati.
4. Sin dalla prima asta deserta sono ammesse offerte di acquisto, nel termine perentorio dei successivi trenta giorni decorrenti dalla data dell'asta, da effettuarsi con le modalità stabilite per l'asta e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto. In tali ipotesi l'aggiudicazione avviene con le forme di cui ai precedenti articoli.
5. Qualora l'asta andasse deserta dopo tre incanti e il bene non sia stato aggiudicato, esso potrà non essere inserito nei bandi successivi oppure potrà essere oggetto di vendita a trattativa privata, con gli aumenti o riduzioni previsti dal Codice di procedura civile.

Art. 19 Garanzie

1. Per favorire e incentivare la partecipazione all'asta o le cessioni dei beni già alienabili ai sensi della legge n. 127 del 1997 art. 12 e s.m.i, e garantire all'aggiudicatario o acquirente la sicurezza dell'investimento il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi ed inoltre:
 - a) Il saldo dell'intero importo, avverrà contestualmente al trasferimento in proprietà dell'immobile corredato del relativo permesso di costruire, ferma restando la condizione che l'Amministrazione Comunale autorizzerà – eventualmente - l'Istituto di Credito individuato dall'aggiudicatario o acquirente, ad iscrivere a garanzia del mutuo all'uopo da concedere e contestualmente all'atto notarile di trasferimento, ipoteca legale sul bene oggetto di acquisto. Il Decreto di aggiudicazione provvisoria è titolo con il quale il promittente aggiudicatario è abilitato a richiedere atti, concessioni o permessi a costruire o ristrutturare o, presentare variazioni catastali.
 - b) In ogni caso il pagamento a saldo del prezzo di vendita, al netto del versamento effettuato in sede di deposito cauzionale, dovrà essere effettuato in unica soluzione al momento del rogito notarile, che dovrà avvenire entro 60 giorni dal rilascio del Permesso a Costruire ove richiesto o dal Decreto di Aggiudicazione Definitiva in caso di non presentazione dei progetti nei termini perentori fissati o, in caso di ritardata presentazione
 - c) Entro il termine perentorio di 30 gg. dalla data di aggiudicazione provvisoria, e contestualmente al versamento del deposito integrativo l'aggiudicatario potrà formalmente comunicare all'Amministrazione Comunale, se intende presentare, prima della emissione del Decreto di Aggiudicazione Definitiva, una istanza tesa ad ottenere il Permesso di Costruire oppure, ove necessaria, solo una D.I.A. o S.C.I.A per la esecuzione dei lavori di risanamento conservativo e manutenzione straordinaria. In tal caso dovrà presentare, entro il termine perentorio di 90 gg. dalla sua comunicazione, un'apposita istanza, corredata del progetto definitivo redatto in conformità allo strumento urbanistico vigente e della destinazione definita al fine della valorizzazione dei beni, ai sensi e per gli effetti del primo paragrafo del comma 2 dell'art. 58 del *D.L. 112 del 25.6.2008 convertito in Legge 6.8.2008 n° 133 come modificato con l'art. 27 della Legge 22.12.2011 n° 214* e nel rispetto delle normative ambientali, archeologiche e paesaggistiche vigenti.

- 2 Nel caso l'aggiudicatario, all'atto della integrazione del deposito integrativo non presenti alcuna istanza tesa ad indicare la volontà di presentare una D.I.A. o S.C.I.A. o una istanza per ottenere il Permesso di Costruire, l'Amministrazione, senza indugio, preso atto della regolarità e congruità del prezzo versato ad integrazione del deposito cauzionale, ordinerà il versamento dell'importo residuo, a saldo del prezzo ed emetterà il Decreto Definitivo di Aggiudicazione.
- 3 E' facoltà dell'aggiudicatario recedere dall'acquisto nel caso che, entro 6 (sei) mesi dalla presentazione della domanda, non venga rilasciato il regolare Permesso a Costruire ovvero non siano rilasciati gli eventuali pareri paesistici o archeologici ove previsti. In tal caso, avrà diritto alla restituzione del deposito cauzionale senza interessi o sovrapprezzi e senza aggravio di spese. Al fine di accelerare e garantire il buon esito del contratto, l'Amministrazione Comunale, anche in caso di inerzia di Enti terzi delegati al rilascio di pareri,, si farà carico di indire apposita urgente Conferenza di Servizio tra gli Enti preposti al rilascio di eventuali pareri.

Art. 20 Modalità di espletamento gara

1. L'asta pubblica viene indetta con Determinazione Dirigenziale, con la quale si approva il Bando per l'alienazione dei beni nel quale saranno indicate le condizioni contrattuali e le modalità di esperimento della gara.

Art.21 Condizioni generali di vendita

1. In ogni caso la vendita o la cessione del diritto viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.
2. L'Amministrazione, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto, potrà riservarsi la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita. Il recesso potrà avvenire solo per cause di forza maggiore o per la variazione di normative e sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata. In tal caso, conseguentemente, sarà restituito il deposito cauzionale, senza interessi, escluso ogni altro indennizzo.
3. L'emissione della Determina di Aggiudicazione Definitiva non produce alcun effetto traslativo della proprietà, che si produrrà solo al momento del rogito notarile e del pagamento integrale del prezzo.
4. Qualora, per fatto dell'interessato, non si addivenga alla stipulazione nei termini stabiliti o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'avviso d'asta, l'Amministrazione Comunale tratterrà la cauzione fino ad allora versata.

Sezione V

Stipula del contratto

Art.22 Termini di sottoscrizione

1. Fanno carico alla parte acquirente, che nominerà il notaio rogante, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, tutte le spese relative e consequenziali all'atto stesso, nonché le spese e imposte ai sensi di legge e quelle relative all'atto di trasferimento, che avverrà presso la Casa Comunale o presso uno degli studi notarili presenti nel Comune di Pozzuoli.
2. La stipula del contratto deve essere preceduta da apposita determinazione del Dirigente responsabile del procedimento.
3. Il termine fissato per la stipula può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo o, prodotti economico-finanziari equivalenti, e questi non siano stati ancora erogati per cause non imputabili al soggetto stesso.

4. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione e il deposito delle eventuali spese.

Art.23 Corresponsione del prezzo di acquisto a saldo

1. L'acquirente può pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti dell'asta pubblica o della trattativa privata o della vendita diretta, con assegni circolari non trasferibili all'atto della stipulazione del contratto, o mediante accollo di mutuo, oppure, se esplicitamente previsto dal bando di alienazione, mediante pagamento rateale garantito da fideiussione bancaria, di importo pari al prezzo di vendita dell'immobile al netto dell'acconto, con assicurazione del recupero degli interessi pari al tasso legale.
2. In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o, in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità che si verifichi una gara deserta, previo inserimento della clausola nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita con riserva di proprietà, dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo, da versarsi al momento della stipula del contratto.

Sezione VI –

Norme Finali

Art.24 Rinvio

- 1.-Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento, si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.
- 2.- In caso di variazioni delle norme relative alla dismissione e valorizzazione del patrimonio, il presente regolamento si intenderà automaticamente adeguato, senza la necessità di ulteriori approvazioni deliberative.

Art.25 Abrogazione di norme

- 1.-Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento, salvo diverse disposizioni di legge.
- 2.-Si osservano per quanto compatibili le norme che regolano il contratto di compravendita, contenute nel capo I del titolo III del libro IV del Codice Civile.

Art.26 Entrata in vigore

- 1.-Il presente regolamento entra in vigore ai sensi dell'art.134 del nuovo T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs. 267/2000.

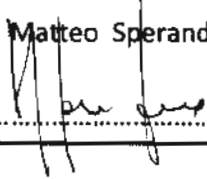
Del che il presente verbale che letto e confermato viene sottoscritto come appresso:

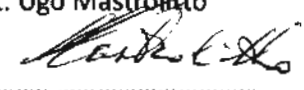
IL SEGRETARIO GENERALE

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott. Matteo Sperandeo

Dott. Ugo Mastrolitto


.....

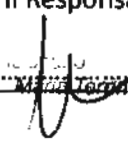

.....

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio dal 23 MAR. 2012 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi (Art. 124, comma 1, T.U.E.L.) e che con nota in pari data è stata comunicata ai Capi Gruppo Consiliari (Art. 125 T.U.E.L.)

Il Responsabile del Servizio

Addi 23 MAR. 2012


.....

ESECUTIVITA'

Constatato che sono decorsi i dieci giorni dall'inizio della pubblicazione, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva ai sensi dell'Art. 134, comma 3 del T.U.E.L.

Il Responsabile del Servizio

Addi.....

ASSEGNAZIONE ATTO

Il provvedimento viene assegnato per l'esecuzione al dirigente, che per ricevuta sottoscrive a margine:

Affari Legali.....	Mobilità.....
Bilancio e Programmazione.....	Pianif.ne e gestione del Territorio.....
Bradisismo e Protezione Civile.....	Provveditorato ed Economato.....
Direzione Generale.....	Polizia Municipale.....
Fiscalità Locale.....	Protezione Sociale.....
Gabinetto del Sindaco.....	Risorse Umane.....
Gest. Beni. Patr.li e Ser. Cimit.li.....	Segretario Generale.....
Igiene Urbana e Tutela Ambien.le.....	Servizi Produttivi.....
Infrastrutture.....	Sportello del Cittadino.....
Istr.ne, Cultura, Sport, Tur.mo e Spett.....

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Matteo Sperandeo

Addi.....