

Comune



Potenza

Commissione Straordinaria di Liquidazione

PROGRAMMA STRAORDINARIO

DI DISMISSIONE

**REGOLAMENTO SPECIALE PER LA
VENDITA DEI BENI IMMOBILI**

TITOLO I

PROGRAMMA STRAORDINARIO DI DISMISSIONE

Art. 1 Finalità ed ambito di applicazione

1. Le norme che seguono disciplinano il Programma Straordinario di Dismissione immobiliare realizzato dal Comune di Potenza nell'ambito della procedura semplificata di liquidazione, alla quale la Giunta Comunale ha aderito con deliberazione n° 401 del 2 giugno 1999.

2. I proventi della cessione degli immobili sono destinati al pagamento dei debiti derivanti dal dissesto finanziario accertato, conseguentemente a quanto stabilito dalla Commissione Straordinaria di Liquidazione del Comune di Potenza nominata dal Presidente della Repubblica con decreto datato 7 giugno 1995, modificato con successivo decreto del 1 marzo 1999.

Art. 2 Immobili in vendita

1. Sono oggetto del Programma Straordinario di Dismissione i beni patrimoniali disponibili ritenuti non indispensabili ai fini dell'Ente, di cui all'elenco approvato con deliberazione della Giunta del Comune di Potenza n.606 del 07/10/1999 e successive modificazioni o integrazioni. Sono comprese tutte le unità immobiliari, sia ad uso abitativo che ad uso diverso dall'abitativo, sia quelle attualmente occupate che quelle libere.

2. Le unità immobiliari di cui al precedente comma sono identificate e catalogate, per una prima parte, nell'Allegato "1", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente regolamento.

3. Le restanti unità immobiliari da destinare alla dismissione, comprese nell'elenco di cui al precedente comma 1 e salvo eventuali incrementi o decrementi che il Comune di Potenza si riserva di apportare, saranno catalogate, secondo i criteri già utilizzati per l'Allegato 1, dal RTI CIDS SPA - CRESME RICERCHE SPA entro tre mesi dalla data di sottoscrizione del presente regolamento.

Art. 3 Principi generali

1. Sono poste in vendita le singole unità immobiliari principali, unitamente a quelle secondarie, se esistenti, dove per unità secondarie si intendono le unità immobiliari (cantine, box, soffitte, posti auto, ecc.) assegnate congiuntamente alle unità principali.

2. Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi.

3. Con l'attuazione del Programma Straordinario di Dismissione, l'Amministrazione Comunale intende favorire l'aspirazione dei legittimi assegnatari ad entrare in possesso dell'immobile occupato ad un prezzo agevolato, determinato come descritto nel successivo art.5 (alloggi) e nel successivo art.7 (uso diverso da quello abitativo). Le eventuali spese di straordinaria manutenzione documentate ed autorizzate dall'Ente sostenute dai legittimi assegnatari, sono riconosciute dalla Amministrazione Comunale non considerando nel suddetto prezzo il maggior valore dell'immobile derivato dalle migliorie apportate.

4. Ove l'immobile risulti occupato, le vendite saranno effettuate riservando l'opzione d'acquisto agli attuali legittimi assegnatari, ai sensi dei successivi artt. 4 (alloggi) e 6 (uso diverso) e con le modalità descritte nei successivi artt.8 e 9.

5. Ove l'immobile risulti libero, ovvero ove il legittimo assegnatario abbia rinunciato ad esercitare l'opzione di acquisto, le vendite saranno effettuate tramite asta pubblica, come descritto nel successivo art.10.

6. Ove l'asta pubblica fosse andata deserta, ovvero qualora ricorrano speciali circostanze per le quali non possano essere utilmente seguite le procedure d'asta pubblica, le vendite saranno effettuate a trattativa privata, come descritto nel successivo art.11.

7. Il pagamento del prezzo avverrà in unica soluzione contestualmente alla firma del rogito di compravendita. Al fine di semplificare ed agevolare l'acquisto degli immobili da parte degli attuali inquilini, saranno messe a disposizione degli acquirenti convenzioni con Istituti di Credito per la concessione di mutui ipotecari a tasso agevolato e con il Notariato onde ottenere favorevoli condizioni di stipula.

TITOLO II

IMMOBILI AD USO ABITATIVO

Art. 4 Titolo all'acquisto

1. Può esercitare l'opzione di acquisto dell'alloggio e delle eventuali unità secondarie l'inquilino che sia legittimo assegnatario alla data del 7 ottobre 1999 e che ivi abbia domicilio alla data di approvazione del presente regolamento, anche se con contratto scaduto e non rinnovato o in attesa di sottoscrizione a condizione che risultino regolarmente pagati i canoni di locazione ed ogni altro onere eventualmente accertato. Sono esclusi dal titolo all'acquisto gli occupanti che occupino abusivamente l'immobile. Nel caso di decadenza dall'assegnazione dichiarata dagli organi competenti con provvedimento divenuto definitivo in data successiva al 7 ottobre 1999, l'inquilino potrà comunque esercitare il diritto di opzione all'acquisto alle seguenti ulteriori condizioni:

- a) che la locazione sia continuata anche di fatto ininterrottamente almeno fino alla data di approvazione del Regolamento (3.12.2001);
- b) che sia pagato il relativo canone fino alla data della eventuale cessione;
- c) che il corrispettivo per l'acquisto sia pari al valore determinato ai sensi dell'art. 5 - comma 1- del Regolamento;
- d) che eserciti il diritto di opzione all'acquisto entro 60 giorni dalla data della relativa comunicazione.

Nel caso di mancato esercizio del diritto di opzione all'acquisto restano pienamente validi gli effetti della intervenuta decadenza [¹].

¹ Comma 1 , art 4 modificato con delibera del Consiglio Comunale N° 152 del 1.12.2003

2. L'inquilino di cui al precedente comma 1 può rinunciare al diritto di opzione di acquisto a favore di uno o più familiari conviventi. La convivenza si intende alla data di approvazione del presente regolamento e dovrà essere dimostrata a mezzo idonea certificazione storico-anagrafica.

Per familiare convivente si intende soggetto facente parte del nucleo familiare così come definito ai sensi dell'art. 3, comma 2, legge regionale n. 31/1999, Regione Basilicata, che intende per nucleo familiare la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno parte altresì del nucleo familiare la persona convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado, purché la stabile convivenza abbia avuto inizio almeno due anni prima della data di approvazione del presente regolamento.

3. L'inquilino di cui al precedente comma 1, congiuntamente ai familiari conviventi di cui al precedente comma 2 se esistenti, possono rinunciare al diritto di opzione di acquisto a favore di uno o più familiari fino al secondo grado non conviventi.

4. L'inquilino di cui al precedente comma 1, congiuntamente ai familiari conviventi di cui al precedente comma 2 se esistenti, possono rinunciare al diritto di opzione di acquisto a favore di terzo, anche non familiare, a condizione che quest'ultimo acquisti la nuda proprietà riservandone l'usufrutto al legittimo assegnatario.

5. Nel caso di rinuncia all'esercizio della opzione di acquisto da parte del l'inquilino legittimo assegnatario a favore di altri familiari ai sensi dei precedenti commi 2 e 3, il Comune condiziona la vendita alla concessione del diritto di abitazione o di usufrutto in favore dell'inquilino stesso.

Art. 5 Prezzo di vendita

1. Il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso abitativo, cedute ai soggetti di cui al precedente art. 4 è pari al valore catastale rivalutato, così come definito al comma 5 del presente articolo, diminuito della percentuale dell'1% per ogni anno di vetustà dell'immobile, fino ad un massimo del 20%.

2. Nei casi di esercizio dell'opzione d'acquisto ai sensi dei commi 1 e 2 del precedente art.4, al prezzo di cui al precedente comma 1 si applica una ulteriore riduzione, come segue:

§ 10% in favore dell'acquirente il cui nucleo familiare, composto da più di quattro persone, abbia conseguito nell'anno 2000 un reddito complessivo fino a £ 20 milioni;

§ 8% in favore dell'acquirente il cui nucleo familiare, composto da non più di quattro persone, abbia conseguito nell'anno 2000 un reddito complessivo fino a £ 20 milioni;

§ 7% in favore dell'acquirente il cui nucleo familiare, composto da più di quattro persone, abbia conseguito nell'anno 2000 un reddito complessivo di oltre £ 20 milioni e fino a 36 milioni;

§ 5% in favore dell'acquirente il cui nucleo familiare, composto da non più di quattro persone, abbia conseguito nell'anno 2000 un reddito complessivo di oltre £ 20 milioni e fino a £ 36 milioni;

§ 4% in favore dell'acquirente il cui nucleo familiare, composto da più di quattro persone, abbia conseguito nell'anno 2000 un reddito complessivo di oltre £ 36 milioni e fino a £ 50 milioni;

§ 2% in favore dell'acquirente il cui nucleo familiare, composto da non più di quattro persone, abbia conseguito nell'anno 2000 un reddito complessivo di oltre £ 36 milioni e fino a £ 50 milioni;

3. Il prezzo a base d'asta delle unità immobiliari ad uso abitativo, inoptate dai soggetti di cui al precedente art. 4, è pari al valore di cui al precedente comma 1.
4. Il prezzo a base d'asta delle unità immobiliari ad uso abitativo non occupate è pari al valore catastale rivalutato.
5. Per valore catastale rivalutato si intende il valore che si ottiene applicando alla rendita catastale determinata dall'Ufficio Tecnico Erariale l'aumento del 5% introdotto dalla legge 662/1996 art. 3 comma 48, e moltiplicando il valore così ottenuto per i coefficienti differenziati di cui al D.M. 14/12/1991. Detti coefficienti sono 100 volte, con le seguenti eccezioni: 50 volte per gli uffici accatastati A/10 e per le unità immobiliari accatastate nel gruppo D; 34 volte per i negozi accatastati C1 e per le unità immobiliari accatastate nel gruppo E.

TITOLO III

IMMOBILI AD USO DIVERSO DAL RESIDENZIALE

Art. 6 Titolo all'acquisto

1. Può esercitare l'opzione di acquisto dell'immobile ad uso diverso dal residenziale la persona fisica o giuridica che lo occupi legittimamente alla data di approvazione del presente regolamento, anche se con contratto scaduto e non rinnovato o in attesa di sottoscrizione, a condizione che risultino regolarmente pagati i canoni di locazione ed ogni altro onere eventualmente accertato. Sono esclusi dal titolo all'acquisto gli occupanti che non possano dimostrare la legittimità dell'occupazione stessa, ovvero che occupino l'immobile abusivamente.

2. Il soggetto di cui al precedente comma 1, che eserciti nell'immobile in vendita attività commerciale o artigianale, se persona fisica, può rinunciare al diritto di opzione di acquisto a favore di uno o più familiari di primo grado, ovvero a favore di società di persone o capitale, a cui partecipi, anche in misura minoritaria, uno o più dei predetti soggetti.

Art. 7 Prezzo di vendita

1. Il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale, cedute ai soggetti di cui al precedente art. 6 è pari al valore catastale rivalutato, così come definito al comma 5 del precedente articolo 5.

2. Il prezzo a base d'asta delle unità immobiliari ad uso diverso dal residenziale, inoprate dai soggetti di cui al precedente art. 6 ovvero non occupate è pari al valore di cui al precedente comma 1.

TITOLO IV

MODALITÀ DI VENDITA

Art. 8 Comunicazione dell'offerta di vendita

1. Il Comune assicurerà che, a tutti gli assegnatari quali risultano dagli elenchi dei locatari in Suo possesso, venga inviata a mezzo lettera raccomandata o mezzo equipollente una proposta di vendita contenente il prezzo e gli estremi identificativi dell'immobile posto in dismissione, nonché le modalità di vendita e di esercizio dell'opzione d'acquisto.
2. Il Comune assicurerà inoltre che venga apposto per la durata di 15 giorni, in ogni singolo fabbricato interessato dalle dismissioni, l'elenco delle unità immobiliari poste in vendita presenti nel fabbricato stesso. L'affissione di tali elenchi avverrà il quindicesimo giorno successivo all'invio delle suddette offerta di vendita.
3. Gli elenchi rimarranno esposti anche presso l'Albo Pretorio del Comune e presso l'Ufficio Speciale Programma Straordinario di Vendita – Comune di Potenza – Via di Giura (fabbricato ex tribunale).
4. Al fine di illustrare compiutamente ed esaustivamente le procedure di vendita agli aventi diritto, unitamente alla offerta di acquisto sarà inviato un "Vademecum" contenente tutte le informazioni necessarie all'acquirente per procedere agevolmente e celermente agli adempimenti connessi all'acquisto.
5. Copia del "Vademecum" sarà a disposizione degli interessati presso l'Ufficio Speciale Programma Straordinario di Vendita – Comune di Potenza – Via di Giura (fabbricato ex tribunale).
6. Coloro che, pur avendone titolo, non dovessero ricevere l'offerta di acquisto ma ne venissero in altri modi a conoscenza, potranno rivolgersi presso gli uffici

comunali per verificare la propria posizione. La difformità potrà essere regolarizzata, qualora trattasi di mero errore formale nella formulazione degli elenchi degli assegnatari e/o nell'invio delle proposte, attraverso la formulazione e la consegna di nuova proposta d'acquisto che tenga conto delle correzioni dovute. La difformità potrà altresì essere regolarizzata, qualora trattasi di omessa denuncia dei casi di successione previsti dall'art.6 della legge 392/1978, attraverso la legittimazione dell'assegnazione. La proposta di acquisto spetterà, conseguentemente, al nuovo conduttore legittimato all'esercizio del diritto di opzione. Le difformità conseguenti ad ipotesi di reato restano escluse da qualsiasi possibilità di regolarizzazione.

Art. 9 Esercizio dell'opzione d'acquisto

1. Entro il termine essenziale di 60 giorni dalla data di ricezione della proposta gli interessati dovranno esercitare, con comunicazione scritta contenente firma autenticata, da inviare a mezzo raccomandata o mezzo equipollente, il proprio diritto di opzione all'acquisto, ovvero la rinuncia totale o a favore di altro avente titolo ai sensi degli artt. 4 e 6 del presente regolamento.
2. I soggetti a favore dei quali sia stata trasferita la opzione di acquisto, dovranno esercitare la stessa nei medesimi termini e con le medesime modalità sopra descritte.
3. La comunicazione di esercizio dell'opzione di acquisto dovrà essere predisposta esclusivamente tramite gli schemi che saranno trasmessi unitamente alla proposta di acquisto.
4. L'atto di compravendita potrà essere effettuato previa verifica della regolarità dei pagamenti dei tributi, dei consumi, dei servizi a domanda individuale e di ogni altro onere eventualmente accertato dovuti dall'acquirente al Comune di Potenza. Al fine di procedere alla predetta verifica, l'acquirente formulerà richiesta scritta in tal senso all'Amministrazione Comunale e provvederà a sanare, se accertate, le posizioni irregolari. L'assenza di irregolarità

si intenderà tacitamente espressa in caso di mancata risposta da parte dell'Amministrazione Comunale entro 15 giorni dalla richiesta formulata dall'acquirente.

5. Al momento del rogito, effettuato ai sensi del successivo art. 13, dovranno risultare versati tutti i canoni di locazione, compreso quello dell'intero mese corrente.

6. Qualora gli aventi diritto non rispettino i tempi e le modalità indicate nella offerta di vendita l'opzione d'acquisto decade. Decaduta l'opzione d'acquisto, ovvero decorso inutilmente il termine essenziale di 60 giorni senza ricevere alcuna comunicazione, il diritto di opzione si considererà non esercitato e non trasferito. Conseguentemente il Comune procederà alla vendita dell'immobile a terzi, ai sensi del successivo Art. 10, previa, se necessaria, regolarizzazione della posizione locatizia con l'attuale assegnatario, da effettuarsi tramite sottoscrizione di contratto di locazione alle condizioni previste dalla normativa delle assegnazioni in vigore all'atto dell'adozione del provvedimento (legge regionale n. 31/1999, Regione Basilicata).

Art. 10 Cessione a terzi tramite asta pubblica

1. Gli immobili di cui al precedente art. 2 che risultassero liberi, ovvero occupati da soggetti che non detengono il titolo all'acquisto ai sensi degli artt. 4 e 6 o che non esercitano l'opzione a loro concessa ai sensi dell'art. 9, saranno ceduti a terzi.

2. Ai fini del precedente comma 1, il Comune procederà alla vendita delle singole unità immobiliari e delle loro pertinenze previo espletamento di asta pubblica con il metodo ad offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base indicato per ciascuna unità immobiliare nell'avviso d'asta, con le modalità di cui agli artt. 73, lett. c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 ed aggiudicazione definitiva ad unico incanto.

3. Viene concesso diritto di prelazione, alle stesse condizioni dell'offerta giudicata migliore, ai soggetti che partecipano all'asta con offerta valida e che sono utilmente collocati nell'ultima graduatoria generale stilata dalla Commissione Assegnazioni Alloggi dell'ATER. Nel caso di più soggetti aventi diritto di prelazione, la stessa sarà concessa tenendo conto dell'ordine di graduatoria.

4. Il Comune condizionerà la vendita dell'alloggio al rinnovo del Contratto di locazione per quattro anni alle condizioni in atto al momento della vendita in favore dell'inquilino legittimo assegnatario che non eserciti il diritto di opzione all'acquisto [²].

5. Il Comune condizionerà la vendita dell'alloggio a terzi nei casi più delicati identificati da apposita Commissione e comunque in presenza di inquilino ultrasessantacinquenne, e/o in presenza di portatore di handicap grave, invalidante al 100% con accompagnamento, legittimo assegnatario, alla individuazione di idonee soluzioni abitative. A richiesta di tali inquilini, inoltre, il Comune cederà loro solo il diritto di usufrutto vita natural durante, esteso anche al coniuge se esistente, con le modalità di calcolo previste ai fini dell'imposta di registro dall'art. 48 del D.P.R. 26.4.1986 n. 131 ed assumendo come valore della piena proprietà il valore di cui al secondo comma dell' art. 5 del Regolamento. Il diritto di usufrutto deve essere esteso anche al coniuge non legalmente separato alla data di approvazione del Regolamento. In tal caso il valore dell'usufrutto deve essere calcolato con riferimento all'età del coniuge più giovane. Il Comune potrà cedere a terzi la nuda proprietà ad un valore base non inferiore al valore della piena proprietà determinato a norma del comma 4 dell'art, 5 del Regolamento, ridotto del valore dell'usufrutto come sopra calcolato [³].

² Comma 4 , art 10 modificato con delibera del Consiglio Comunale N° 152 del 1.12.2003

³ Comma 5 , art 10 modificato con delibera del Consiglio Comunale N° 152 del 1.12.2003

6. [⁴]

Art. 11 Cessione a terzi tramite trattativa privata

1. E' ammessa la trattativa privata nei casi eccezionali di cui ai commi 1 e 6 dell'art.41, del R.D. 23 maggio 1924, n.827, qualora sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. La trattativa privata è inoltre ammessa nei casi in cui la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso alla procedura d'asta pubblica di cui al precedente art. 10, ovvero quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati.

2. La trattativa si svolgerà sollecitando offerte scritte di acquisto da parte di tutti i soggetti potenzialmente interessati, comprensive del prezzo proposto, e quindi procedendo alla stipula dell'atto di compravendita con il miglior offerente. La trattativa è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si potrà procedere, valutato il mercato potenziale dell'immobile, alla pubblicazione su quotidiani locali, ovvero affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone specifiche.

3. Qualora fosse presentata offerta di acquisto prima di mettere in atto le forme di pubblicità di cui al precedente comma, queste dovranno comunque avere corso, rendendo noti gli estremi dell'offerta pervenuta, al fine di sollecitare ulteriori migliorative offerte. In questo caso a colui che avrà presentato la prima offerta

⁴ Comma 6 , art 10 abrogato con delibera del Consiglio Comunale N° 152 del 1.12.2003

sarà riconosciuto il diritto di prelazione per l'acquisto alla migliore condizione tra quelle delle ulteriori offerte che verranno eventualmente acquisite.

Art. 12 Costituzione condomini

1. In tutti gli edifici interamente di proprietà del Comune di Potenza, nei quali la vendita delle singole unità immobiliari produrrà il frazionamento della proprietà, il Comune stesso, al fine di garantire agli inquilini una regolare gestione condominiale nonché di disciplinare correttamente l'uso delle parti comuni, curerà la formale costituzione del condominio attraverso la preventiva redazione del regolamento di condominio e la formazione delle tabelle millesimali.

Art. 13 Stipula atti di compravendita

1. La predisposizione della documentazione necessaria alla stipula degli atti di compravendita degli alloggi e delle unità immobiliari di cui al presente Regolamento è curata dal Comune.

2. Il notaio incaricato della stipula, con l'assistenza degli uffici tecnici dell'ente proprietario, curerà l'attività istruttoria e propedeutica alla realizzazione dell'atto di compravendita e degli eventuali atti di mutuo, coordinandosi eventualmente anche con l'istituto di credito che erogherà il mutuo.

3. L'acquirente, oltre al prezzo di vendita, al momento della stipula dell'atto è tenuto a corrispondere le spese di stipula e le imposte dovute ai sensi della normativa vigente, nonché un contributo forfetario alle eventuali spese sostenute dal Comune per la costituzione del condominio. Tale contributo viene forfettariamente determinato in €52,00 per gli alloggi (ridotto del 25% qualora l'alloggio risulti avere una consistenza catastale inferiore ai 5 vani catastali), € 62,00 per le unità immobiliari principali ad uso diverso dal residenziale (ridotto del 50% qualora l'immobile risulti avere una consistenza catastale inferiore ai 10

mq) ed € 16,00 per le eventuali unità immobiliari secondarie accatastate separatamente dalle unità principali.

TITOLO V

NORME FINALI

Art. 14 Norme finali [⁵]

1. Il presente regolamento potrà essere modificato solo con provvedimento della Commissione Straordinaria di Liquidazione del Comune di Potenza ovvero, nel caso di successivo trasferimento delle relative competenze all'Amministrazione Comunale, con delibera del Consiglio Comunale.
2. L'elenco delle unità immobiliari poste in vendita di cui all'art. 2 potrà essere modificato con delibera della Giunta Comunale.
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, si richiamano le norme vigenti.

⁵ Art 14 modificato con delibera del Consiglio Comunale N° 152 del 1.12.2003