

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

REG. N. 10/C

OGGETTO: Approvazione regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

COMUNE DI MUSSOMELI
Provincia Regionale di Caltanissetta



**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON LE FUNZIONI DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

(Nominato con D.P. n. 52/Serv. I°/S.G. del 16.2.2010 ed insediatosi in data 25.2.2010)

L'anno duemiladieci il giorno diciannove del mese di maggio, alle ore 17.30 nei locali del Palazzo Comunale, con la partecipazione del Segretario Generale Dr. Alaimo Di Loro Rosario

Delibera sull'oggetto sopraindicato

Premesso che:

L'Amministrazione Comunale di Mussomeli intende procedere all'approvazione di uno specifico "Regolamento per l'alienazione, del patrimonio immobiliare del Comune" al fine di disciplinare la valorizzazione e la cessione del patrimonio dell'Ente, in generale ed in particolare non più rispondente alle esigenze istituzionali, in un contesto di trasparenza e di economicità;

- L'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127 espressamente prevede che:
 - *comma 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, nonchè 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".*
 - *comma 3. Alle alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico dello Stato, dei comuni e delle province si applicano le disposizioni di cui agli articoli 24 e seguenti della Legge 1° giugno 1939, n. 1089. I beni immobili notificati ai sensi della legge 20 giugno 1909, n. 364, o della legge 11 giugno 1922, n. 778, per i quali non siano state in tutto o in parte rinnovate e trascritte le notifiche ai sensi dell'articolo 2 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, sono, su domanda degli aventi diritto, da presentarsi entro un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, ricompresi a tutti gli effetti tra gli immobili notificati e vincolati ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089. Alle alienazioni, totali o parziali, dei beni immobili di cui al periodo precedente, avvenute prima della data di entrata in vigore della presente legge, non si applicano le disposizioni di cui al capo II, sezione II, della legge 1° giugno 1939, n. 1089".*

L'art. 89, comma 7 della L.R. 3.5.2001 n. 6 consente l'alienazione di tutti gli immobili del patrimonio comunale realizzati con fondi pubblici che, per ragioni varie non siano stati utilizzati o versino in stato di abbandono o ancora il cui mantenimento risulti da relazione tecnica difficoltoso, oneroso ed antieconomico;

L'art. 5 della L. 8 giugno 1990, n. 142, recepita con la L.R. 11 dicembre 1991 n. 48 e successive modifiche ed integrazioni prevede che "Nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dello statuto, il Comune e la Provincia adottano regolamenti nelle materie di propria competenza ed in particolare per l'organizzazione e il funzionamento delle istituzioni e degli organismi di partecipazione, per il funzionamento degli organi e degli uffici e per l'esercizio delle funzioni."

Atteso che:

- è stato redatto a cura del Segretario Generale in funzione di Responsabile dell'Area Gestione del Territorio l'allegato schema di "Regolamento per l'alienazione, del patrimonio immobiliare del Comune" (allegato 1), parte integrante e sostanziale del presente atto, confacente con le esigenze, l'organizzazione e le peculiarità del Comune di Mussomeli;

Visto:

- la L. n. 142/1990 come recepita con L.R. n. 48/1991 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127;
- lo Statuto Comunale approvato con delibera di C.C. n. 59 del 23.11.2004, esecutiva;

PROPONE

- 1) Di approvare l'unito "Regolamento per l'alienazione, del patrimonio immobiliare del Comune" composto da numero 30 articoli distribuito in 4 capi intitolati Disposizioni generali, Programmazione delle vendite, Procedura di vendita, Norme finali.
- 2) Di prendere e dare atto che il Responsabile del presente Procedimento è l'Ufficio Gestione del Patrimonio.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON LE FUNZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la superiore proposta di deliberazione;

RITENUTA la propria competenza;

VISTI i pareri richiesti ai sensi dell'art. 53, della legge n. 142/1990, recepita con L.R. n. 48/1991, modificato dall'art. 12 della L.R. 23.12.2000, n. 30, del Responsabile dell'Area Amministrativa D.ssa Cordaro Antonina, responsabile del servizio interessato che così si è espresso: "favorevole" e del Responsabile dell'Area finanziaria D.ssa Castiglione Maria Vincenza che così si è espressa "Atto che non comporta impegno di spesa".

DELIBERA

Approvare la superiore proposta redatta dall'Ufficio Segreteria facendone proprie le motivazioni ed il dispositivo.



COMUNE DI MUSSOMELI

PROVINCIA DI CALTANISSETTA

REGOLAMENTO per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

APPROVATO CON DELIBERA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO
IN FUNZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 10 DEL 19 maggio 2010

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
COMUNALE
INDICE

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto del regolamento.
- Art. 2 - Beni alienabili e criteri sulla individuazione dei beni da alienare
- Art. 3 - Piano annuale di vendita degli immobili- Effetti
- Art. 4 - Particolari categorie di beni alienabili.
- Art. 5 - Responsabile del procedimento.
- Art. 6 - Ufficiale rogante.

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

- Art. 7 - Piano di vendita degli immobili - deroghe.
- Art. 8 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare.

CAPO III

LE PROCEDURE DI VENDITA

- Art. 9 - Prezzo di vendita.
- Art. 10 - Donazione di beni immobili e vendita a prezzi simbolici.
- Art. 11 - Pagamento del prezzo di vendita. Dilazioni.
- Art. 12 - Procedure di vendita.
- Art. 13 - Forme di pubblicità.
- Art. 14 - Deliberazione di vendita.
- Art. 15 - Spese di vendita.
- Art. 16 - Commissione di gara.
- Art. 17 - Urgenza.
- Art. 18 - Asta pubblica.
- Art. 19 - Bando di gara: contenuti.
- Art. 20 - Offerte e aggiudicazione.
- Art. 21 - Aste deserte.
- Art. 22 - Garanzie e cauzioni.
- Art. 23 - Esclusione dalla partecipazione alle gare.
- Art. 24 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.
- Art. 25 - Trattativa privata diretta.
- Art. 26 - Permuta.
- Art. 27 - Cause di prelazione.
- Art. 28 - Beni soggetti a prelazione.

CAPO IV NORME FINALI

Art. 29 - Abrogazione di norme.

Art. 30 - Entrata in vigore.

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, in attuazione della previsione recata dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Mussomeli, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico.
2. Con le disposizioni che seguono, il Comune di Mussomeli intende assicurare comunque adeguati criteri di trasparenza e consone forme di pubblicità, pur nel loro contemperamento con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e importanza dei beni da dismettere.
3. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti comunali dello stesso Ente.

Articolo 2 BENI ALIENABILI E CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati:

- a) **i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari ovvero dall'inventario dei beni immobili del Comune o sulla base e nei limiti della documentazione esistente negli archivi e negli uffici;**
- 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 intervenuta o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

Articolo 3 PIANO ANNUALE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI - EFFETTI

1. L'inserimento degli immobili nel piano costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione ovvero di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b) e c), del precedente articolo 2, ne

determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce titolo per l'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso dell'immobile nel rispetto degli standard urbanistici vigenti. La variazione della destinazione d'uso, in quanto relativa a singoli immobili, non costituisce variante urbanistica e non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza della Regione. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al tre per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente

2. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare all'Albo Pretorio e sul sito ufficiale del Comune, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto .

3. Il responsabile del procedimento provvede, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

4. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

5. Il Consiglio Comunale può in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

6. Alle dismissioni degli immobili inclusi nel piano di cui al comma 1 si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

Articolo 4

PARTICOLARI CATEGORIE DI BENI ALIENABILI

1. La vendita di beni di interesse storico ed artistico o comunque vincolati da leggi speciali è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie previste da leggi, regolamenti o disposizioni amministrative condizionanti per il Comune.

2. Sono alienabili, ai sensi dell'art.89, comma 7 della L.R. 3 maggio 2001, n°6, gli immobili realizzati con fondi pubblici, per ragioni varie mai utilizzati o in stato di abbandono, il cui mantenimento risulti da relazione tecnica, difficoltoso, oneroso ed antieconomico.

3. Per i terreni provenienti da procedure espropriative o, in ogni caso, da acquisizioni conseguenti a procedure per pubblica utilità, allorché non risulti applicabile l'istituto della retrocessione, sono sempre assicurate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, forme di partecipazione e preferenza per gli originari proprietari od i loro aventi causa.

4. Nei casi di cui al precedente comma 3 l'esercizio della prelazione è, di norma, assicurato con le modalità di cui all'art 27 successivo, salvo che situazioni obiettivamente verificabili e motivate escludano la convenienza economica della procedura aperta e preferibile l'alienazione ai sensi dell'art. 24 di questo regolamento.

5. Anche verso gli originari proprietari di terreni, comunque utilizzati per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, il Comune assicura forme di partecipazione e eventualmente di preferenza, in caso di successiva alienazione della parte residua dei medesimi.

Articolo 5

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Funzionario Apicale preposto al Servizio/Ufficio competente alla gestione del Patrimonio immobiliare del Comune.
2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Piano delle vendite degli immobili di cui all'articolo 7.
3. In particolare il Responsabile del Procedimento è competente alla predisposizione e/o all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.
4. Sulla base delle valutazioni tecniche, il Responsabile del Procedimento istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al successivo articolo 7 di questo Regolamento, redigendo gli atti di gara.
5. Qualora si provveda in esecuzione dell'apposito Programma delle vendite, l'indizione della gara formale o informale, a seconda dei casi, e delle successive fasi è effettuata direttamente dal Responsabile del Procedimento con proprie determinazioni.
6. Sempre qualora si provveda in esecuzione del Programma delle vendite, il Responsabile del Procedimento provvede a dare attuazione alle ipotesi di trattativa privata diretta, secondo le modalità riportate nel successivo articolo 25 motivando il ricorso a tale procedimento.
7. Il Responsabile del Procedimento individua l'ufficiale rogante e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.
8. Spetta altresì al Responsabile del Procedimento la redazione tempestiva dello schema del Programma di vendita degli immobili di cui al successivo articolo 7 di questo Regolamento, da sottoporsi al previo esame della Giunta Comunale.
9. È ancora compito del Responsabile del Procedimento stabilire quando concorrano ragioni di convenienza per affidare la perizia estimativa degli immobili di cui all'articolo 9, alla Commissione tecnica o a professionisti esterni, a cagione della peculiare complessità della stessa.
10. Al Responsabile del Procedimento, infine, spetta ogni altra incombenza che risulti affidata dal presente Regolamento al fine di dare attuazione al Programma delle vendite nei tempi in essa ipotizzati.

Articolo 6

UFFICIALE ROGANTE

1. Ferme le competenze rogatorie del Segretario Comunale, i contratti di alienazione possono essere affidati al ministero di un Notaio esterno.
2. Nella scelta dell'Ufficiale rogante si tiene conto, oltre alle difficoltà intrinseche e obiettive connesse allo specifico contratto, dei carichi di lavoro dell'Ufficio competente, del numero dei contraenti, della entità della spesa a carico del Comune nonché della volontà dei contraenti.

3. L'acquirente può sempre richiedere il rogito a ministero del Notaio qualora le relative spese siano totalmente a suo carico.

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

Articolo 7

PIANO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI – DEROGHE

1. Per la alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui agli articoli 2 e 3 del precedente Capo I, il Consiglio Comunale approva il Piano annuale delle vendite, previamente predisposto ed approvato dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Procedimento.
2. Nel Piano sono indicati:
 - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) il valore di massima dei singoli beni.
3. Il Piano annuale delle vendite, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 32, comma 2, della L.8 giugno 1990, n°142, come recepita con la L.R 11 dicembre 1991, n° 48 e successive modifiche ed integrazioni, si considera allegato del Bilancio annuale di previsione.
4. Il Piano in questione può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza o necessità.
5. Il Consiglio Comunale, fermo restando quanto previsto nell'articolo precedente, può stabilire in qualsiasi momento e con proprio autonomo e motivato provvedimento, di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile di proprietà del Comune, ancorché non compreso nel Piano di vendita degli immobili di cui al presente articolo.

Articolo 8

CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. I beni da porre in vendita saranno individuati dal Consiglio Comunale nel piano di vendita di cui al precedente art. 7 fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi da essi scaturenti e sulla base dei seguenti criteri:
 - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
 - c) beni non ubicati nel territorio comunale;
 - d) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
 - e) aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;
 - f) ogni altro bene immobile che la civica amministrazione abbia motivatamente interesse a dismettere.

2. Per ciascun bene individuato come potenziale oggetto di alienazione, al fine di ponderare l'opportunità della relativa dismissione sotto il profilo dell'equilibrio finanziario dell'Ente, dovrà essere computato l'effetto che la relativa vendita determinerebbe sulle entrate del bilancio comunale, Sono infatti da escludere alienazioni di beni ad alta redditività o che comunque determinerebbero contrazioni non sostenibili di entrate correnti.

CAPO III

LE PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 9

PREZZO DI VENDITA

1. I beni immobili da alienare vengono preventivamente valutati secondo i criteri previsti dall'art.230, comma 4 del D:lgs 18 agosto 2000, n° 267 o se presunto di maggior convenienza, a cura dell'Unità Operativa preposta agli affari del settore/ufficio Patrimonio ovvero da apposite Commissioni tecniche ovvero, infine, da professionisti esterni all'uopo incaricati, al più probabile prezzo di mercato.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b) il grado di appetibilità del bene da alienarsi e il mercato potenzialmente interessato alla sua acquisizione, configurato in relazione al territorio (nazionale o regionale, locale e particolare), al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

3. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario (o acquirente), le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente (quali, a titolo meramente esemplificativo, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, quando affidata ad un tecnico esterno, spese di pubblicità), in relazione alla vendita dell'immobile interessato.

4. È rimesso al prudente apprezzamento del Responsabile del Procedimento sostituire il criterio delle spese vive di cui al comma precedente, con quello forfetario. In tal caso il valore di stima andrà maggiorato di una percentuale non inferiore al 2 (due) per cento.

Articolo 10

DONAZIONE DI BENI IMMOBILI E VENDITA A PREZZI SIMBOLICI

1. Per ipotesi del tutto eccezionali, da motivarsi congruamente con evidente corrispondenza all'interesse pubblico, il Comune potrà donare propri beni immobili ovvero venderli a prezzo non di mercato.

2. L'evenienza del comma precedente dovrà comunque realizzarsi con specifica e motivata deliberazione del Consiglio Comunale da assumersi a maggioranza assoluta dei suoi componenti e previa formale proposta della Giunta Comunale.

Articolo 11

PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA-DILAZIONI

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata diretta, non oltre la stipulazione del contratto.

2. Solo eccezionalmente e per ragioni congruamente motivate, in specie con riferimento alle ipotesi di trattativa privata diretta con enti e associazioni non aventi scopo di lucro, la Giunta Comunale può autorizzare la dilazione del pagamento. Nel qual caso la dilazione massima non potrà superare i cinque anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30 (trenta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del rogito.

3. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia che preveda espressamente la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune..

Articolo 12

PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica (articoli 17-22);
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (articolo 23);
- c) trattativa privata diretta (articolo 24);
- d) permuta (articolo 25).

Articolo 13

FORME DI PUBBLICITÀ

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12 della Legge n. 127/1997.

2. Le aste sono pubblicate:

- a) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore agli euro 25.000 (venticinquemila);
- b) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale *Regionale* per alienazioni di valore superiore ad euro 25.000 (venticinquemila).

3. Per la stessa durata della pubblicazione all'Albo Pretorio i bandi di gara di cui al comma che precede devono essere visionabili anche sul sito internet dell'Amministrazione.

4. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate ulteriori forme di pubblicità facoltativa, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse nazionale ovvero su riviste specializzate, invio del bando ad associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.

Articolo 14

DELIBERAZIONE DI VENDITA

1. La gara viene indetta o la decisione di vendita dell'immobile viene assunta con determinazione del Responsabile del procedimento, qualora l'alienazione risulti già prevista nel Piano di vendita degli immobili con

le caratteristiche indicate all'articolo 7, comma 2, del presente Regolamento. In ogni altro caso la decisione di vendita viene assunta con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. L'alienazione degli immobili comunali avviene comunque sulla scorta della previa determinazione a contrattare assunta dal competente dirigente, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 56 della L 8 giugno 1990, n°142, recepito con la LR 11 dicembre 1990, n°48 e modificato con l'art.13 della LR 23 dicembre 2000, n°30.

Articolo 15

SPESE DI VENDITA

1. Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto notarile ovvero dell'atto pubblico amministrativo di compravendita.

2. Il bando o l'avviso di gara dovrà, ad ogni modo e espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:

- a) le spese d'asta (bolli, diritti, etc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, etc.) sostenute dal Comune;
- b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, *ivi* incluse le spese notarili.

Articolo 16

COMMISSIONE DI GARA

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile del procedimento con funzioni di Presidente, dal responsabile dell'Unità Operativa preposta alla gestione del Patrimonio immobiliare dell'Ente e da un funzionario amministrativo, in veste di verbalizzante.

Articolo 17

URGENZA

- 1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente Regolamento sono abbreviati sino alla metà.
- 2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni dell'urgenza.

Articolo 18

ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure previste dall'art. 73, comma 1, lettera c) (*offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta*), del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*), sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente articolo 9.

2. In un medesimo bando potrà disporsi l'alienazione di più beni immobili. In tale evenienza il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazioni di documenti, allorché presentino offerte per più di un lotto.

Articolo 19

BANDO DI GARA: CONTENUTI

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
 - a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - b) il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;
 - c) i diritti e i pesi inerenti al fondo;
 - d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
 - e) il luogo e l'Ufficio presso cui si effettuano le gare;
 - f) l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
 - g) l'ammontare della cauzione;
 - h) il metodo di gara;
 - i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno eguale al prezzo a base di gara;
 - j) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
 - k) per le persone giuridiche l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
 - l) in caso di società, la composizione degli organi e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
 - m) la eventuale possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare;
 - n) le modalità di presentazione delle offerte;
 - o) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - p) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - q) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - r) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione;
 - s) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - t) il periodo, decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta.

Articolo 20

OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del dirigente che ricopre l'ufficio di Responsabile del Procedimento.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

4. L'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi è possibile anche in presenza di una sola offerta valida. Le offerte si considerano valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata svolta previa gara ufficiosa.
5. Nella eventualità che siano state presentate due 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.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
7. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.
8. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
9. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
10. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Articolo 21 ASTE DESERTE

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione comunale ha facoltà di indire una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del 10 (dieci) per cento. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo del 20 (venti) per cento.
2. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene immobile interessato a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.
3. Dopo la terza asta andata deserta, l'Amministrazione:
 - a) nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino ad un massimo di un ulteriore 10 (dieci) per cento;
 - b) nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Articolo 22

GARANZIE E CAUZIONI

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto pubblico di vendita.
3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando di gara, viene determinata in misura almeno pari al 10 (dieci) per cento del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto. La stessa sarà incamerata dal Comune, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, in sede di bando di gara.
4. La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Articolo 23

ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE

1. Sono esclusi dalla partecipazione alle gare i soggetti che:
 - a) si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - b) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica Amministrazione) o di inabilitazione.

Articolo 24

TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - a) nelle ipotesi di aste pubbliche andate deserte ex articolo 21;
 - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi il valore di euro 15.000 (quindicimila);
 - c) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile ovvero a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, etc.), allorché si tratti di beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, etc.);
 - d) per la peculiare ipotesi indicata all'articolo 21, comma 2.
2. La procedura di gara è svincolata da particolari formalità, spettando al Responsabile del Procedimento individuare le forme più opportune, atte a garantire l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte.
3. Per quanto compatibili e reputate consone all'importanza del bene da alienarsi, trovano qui applicazione le regole procedurali previste negli articoli precedenti di questo Regolamento, con riguardo all'asta pubblica.

4. Nei casi di cui alla lettera a) del comma 1 (aste andate deserte), il prezzo a base di gara informale può essere rideterminato dalla Giunta Comunale, entro un limite di ribasso non maggiore del 20 (venti) per cento, rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 9.

Articolo 25

TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti pubblici ovvero di organismi *noprofit* (enti senza scopo di lucro) e di associazioni aventi finalità sociali e più generalmente allo scopo di incentivare fini parimenti sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:

a) alienazioni di beni immobili a vantaggio di Enti pubblici o Enti morali o associazioni con finalità sociali ovvero di pubblico interesse;

- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento di capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico, in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 90 (novanta) per cento del totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 10 (dieci) per cento e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
- e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati;
- f) in caso di aste pubbliche andate deserte, qualora concorrano ragioni che facciano presumere che anche la gara ufficiosa avrebbe esiti infruttuosi;
- g) alienazione di beni immobili di valore inferiore ad euro 15.000 (quindicimila);
- h) in ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'art. 41 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827;
- i) per la peculiare evenienza di cui è parola all'articolo 21, comma 3, lettera a).

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, contro un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 9. L'alienazione a trattativa privata diretta, salvo il caso di cui alla lettera g) del comma 1, deve essere approvata con deliberazione della Giunta comunale, quantunque già prevista nel Programma delle vendite.

3. Nei casi previsti dalle lettere d) ed e) del comma 1, il prezzo stabilito in base ai criteri dell'articolo 9 viene aumentato del 10 (dieci) per cento, stante la mancata effettuazione della gara.

4. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 22.

Articolo 26 PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati di beni immobili comunali.
2. La permuta, sempre che il bene immobile comunale da alienarsi sia compreso nel Piano delle vendite, deve essere approvata con apposita deliberazione della Giunta comunale, nella quale 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, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima, secondo i criteri stabiliti all'articolo 9, che precede.

Articolo 27 CAUSE DI PRELAZIONE

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel Piano delle vendite di cui al precedente articolo 7 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo.

Articolo 28 BENI SOGGETTI A PRELAZIONE

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano puntuali disposizioni in tema di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - a) l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite comunicazione all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare il diritto di prelazione nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non fissi un termine differente;
 - b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10 (dieci) per cento del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in contanti in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione**

del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune.

3. Se il diritto di prelazione sia riconosciuto a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di avvalersi della prelazione, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario dell'incanto nei raffronti dell'Amministrazione.

4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora, invece, due o più aventi diritto esercitano la prelazione, l'immobile verrà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

CAPO IV

NORME FINALI

Articolo 29

ABROGAZIONE DI NORME

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastata disposizione regolamentare dell'Ente.

2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio dinamico a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice civile e dai principi normativi concernenti la materia, in ultimo desumibili anche dal Decreto Legislativo n.163/2006 di approvazione del Codice degli appalti pubblici.

Articolo 30

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento, divenuto esecutivo il provvedimento di approvazione per decorrenza del termine di pubblicazione, entra in vigore dal sedicesimo giorno di pubblicazione a decorrere dalla data di esecutività.