



CITTA' DI PIAZZA ARMERINA

UFFICIO TRIBUTI E PATRIMONIO

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

(Approvato con deliberazione del C.C. n. 79 del 19/10/2001)
Modificato con deliberazione del C.C. n. 135 del 10/12/2010

Art.1
Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comm. 2, della legge 15 maggio 1997, n.127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1.909, n. 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico- contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte-di acquisto degli immobili.

Art.2
Programmazione alienazioni

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il Consiglio Comunale programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. L'esperimento delle gare viene effettuato nell'arco dell'esercizio finanziario.
2. Tale deliberazione, di cui al comma uno, vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art.32, comma 2, lett. m) della legge 142/190 e successive modificazioni e integrazioni e, per tanto, deve contenere:
 - i motivi e le ragioni dell'alienazione;
 - le necessità economiche che portano all'alienazione;
 - l'elenco dei beni da alienare corredato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo. In caso contrario si fa riferimento a quanto stabilisce il comma 4 dell'art. 3.
3. Detto programma è reso pubblico mediante affissione all'albo nella sede dell'Ente per almeno 30 giorni consecutivi. Chiunque, entro 40 giorni della data di pubblicazione, può formulare sul progetto osservazioni e proposte, sulla quale si pronunzia l'Organo competente.
4. Lo stesso programma è formulato coerentemente con le previsioni e con lo stato di attuazione di quello adottato nell'anno precedente.
5. Nell'adottare il programma l'Ente può modificare le previsioni di quello precedente solo in dipendenza di nuove disposizioni legislative o di sopravvenute circostanze di fatto, da indicare nella delibera, che rendono opportuno il mutamento nell'interesse pubblico.
6. " Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto. "

Art. 3
Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico comunale, mediante perizia di stima. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi anche della consulenza dell'Ufficio tecnico Erariale.
2. Il valore del bene stimato è la base per la successiva gara.

Art. 4
Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Dirigente del servizio patrimonio.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni.

3. In particolare il responsabile del procedimento a competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.
4. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni consiliari, redigendo gli atti di gara.
5. Qualora, la valutazione si effettua sulla base dell'articolo. 2, comma,3 l'indizione della gara e le successive fasi è effettuata direttamente dal responsabile con proprie determinazioni.
6. Il responsabile provvede inoltre ad ammettere i partecipanti alla gara, redige il relativo verbale, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.

Art.5 Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del comune, come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause le cui procedure hanno ultimato il loro iter e i beni risultano iscritti nel libro degli inventari.

Art.6 Forme di gara

1. Ai sensi dell'articolo 12 della legge 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto secondo le modalità indicate nel presente regolamento.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
 - a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esperire con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
 - b) Trattativa privata per i seguenti casi:
 - asta pubblica andata deserte, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del comune;
 - motivi di urgenza;
 - qualora trattandosi di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.
 - quando ricorrono i presupposti di prelazione da parte di privati cittadini ai sensi del successivo art. 16.

Art 7 Indizione

1. La gara viene indetta con determinazione del responsabile, qualora la deliberazione consiliare di programmazione sia basata sulle valutazioni ex art. 2 articolo 2 del presente regolamento. Detta determinazione deve possedere i requisiti previsti dall'art. 56 della legge 142/90 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In particolare la determina individua il bene da alienare tra quelli inseriti nel programma, come previsto dal precedente articolo 2 del presente regolamento, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.
3. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

Art. 8 Destinazione urbanistica

1. L'Ufficio tecnico comunale mette a disposizione del responsabile del procedimento i certificati di destinazione urbanistica degli immobili, entro il più breve termine possibile dalla sua richiesta e comunque, in mancanza di richiesta espressa, non appena sia indetta la gara.
2. A tal fine il responsabile del procedimento trasmette una copia del bando all'ufficio tecnico.

Art. 9 Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare ai sensi dell' art. 12 della legge 127/97.
2. Le aste sono rese di pubblico dominio mediante affissione di manifesti murali nel territorio comunale e pubblicate:

- a) all'Albo pretorio e sul sito ufficiale del Comune per almeno 36 giorni consecutivi qualora si tratti di alienazione di beni di valore fino a € 100.000,00;
- b) all'Albo pretorio e sul sito ufficiale del Comune per almeno 36 giorni consecutivi e mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana qualora si tratti di alienazione di beni di valore fino a € 193.000,00;
- c) all'Albo pretorio e sul sito ufficiale del Comune per almeno 36 giorni consecutivi e mediante pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana, per estratto su tre quotidiani e un periodico a diffusione regionale e nella Gazzetta Ufficiale delle Comunità Europee, qualora si tratti di alienazione di beni di valore superiore alla soglia comunitaria (anno 2010/2011 € 193.000,00);

Art10 Bando

1. Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:
 - a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - b) il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - e) il diritto e i pesi inerenti al fondo;
 - d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla celebrazione della gara;
 - e) il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
 - f) gli uffici presso i quali 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 uguale 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; in caso di società, la composizione degli organi .e di chi possiede la rappresentanza legale,
 - l) la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procedure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
 - m) le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi mani, con ricevuta dell'ufficio protocollo del comune;
 - n) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte ,e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - o) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - p) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - q) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt.120 e seguenti della legge 689/81;
 - r) 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;
 - s) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Art.11 Asta pubblica

1. L'asta deve svolgersi non prima del 36° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del comune almeno un'ora prima dell'inizio delle operazioni di gara e possono essere presentate a mezzo servizio postale anche non statale o a mano all'ufficio protocollo del Comune.

Art.12 Urgenza

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla meta.
2. Il provvedimento di determinazione , con la quale si indice la gara, deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

Art13 Svolgimento delle gare

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nel bando, alla presenza della commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può assistere allo svolgimento delle operazioni.

Art14 Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta.
4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il comune:
5. Non sono ammesse offerte in ribasso.

Art 15 Trattative private

1. La trattativa privata, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art 6, comma. 2, lett. c), può avvenire previo esperimento di gara ufficiosa con un minimo di acquirenti non inferiore a cinque. Si procederà all'alienazione anche in presenza di una sola offerta valida.

16. Trattative dirette

1. La trattativa privata può avvenire anche in forma diretta senza gara con offerta da parte dell'Ente a privati nei seguenti casi, salvo che la legge non preveda specifici diritti di prelazione:
 - a) beni detenuti da titolari di concessione;
 - b) beni detenuti in comodato d'uso;
 - c) beni in affitto rustico;
 - d) beni in locazione in corso scaduti e non ancora rinnovati a condizione che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto;
 - e) beni su cui insistono costruzioni abusive da sanare ai sensi della L.R. 37/85 e successive integrazioni;
 - f) relitti di terreni;
 - g) terreni su cui insistono fabbricati di privati;
 - h) terreni in comproprietà;
 - i) fondi interclusi o comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.
- 1 bis.** Per gli immobili ricadenti nella fattispecie di cui al precedente comma 1), nel bando di asta pubblica è riportata la seguente dicitura: "l'immobile posto in vendita è soggetto a specifici diritti di prelazione per cui l'aggiudicazione dell'asta viene effettuata con riserva di prelazione da parte dell'avente diritto che dovrà esercitarlo improrogabilmente entro 60 giorni dalla data di comunicazione".
- 2. I beni immobili di cui al comma 1), soggetti a diritti di prelazione, sono offerti ai detentori al prezzo della migliore offerta a seguito di asta pubblica.**
3. l'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione.
4. L'alienazione è disposta a seguito di accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui ai commi precedenti, da esercitarsi entro sessanta giorni dalla sua notifica e mediante versamento alla Tesoreria comunale di una somma pari al 20% del prezzo dell'offerta a titolo di anticipazione. Nel caso in cui gli aventi diritto non sono rintracciabili tramite il servizio postale, l'avviso viene pubblicato per 30 giorni all'Albo pretorio del Comune. Dopo il termine di pubblicazione l'avviso si intende notificato ed in caso di silenzio si intende rifiutato il diritto di prelazione.

5. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.
6. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore degli interessati, ai sensi del presente articolo, il contratto è stipulato entro novanta giorni dal versamento dell'anticipazione del 20% del prezzo.
7. Qualora per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nel termine di cui al comma precedente non viene dato corso alla alienazione e l'anticipazione versata è restituita. Sostituire la parola " restituita" con la frase:" incamerata dal comune a titolo di risarcimento".

Art. 17 (Abrogato) Beni liberi

I beni immobili liberi da occupanti o che siano rimasti invenduti dopo l'esperimento delle procedure di cui all'art. 16, sono venduto con offerta al pubblico con le modalità previste dagli artt. 11 o 16 ed al prezzo di stima di cui all'art. 3.

Art. 18 Commissione

1. La commissione di gara è composta dal responsabile del procedimento con funzioni di presidente e da un altro funzionario comunale e due testi. Le funzioni di segretario verbalizzante sono assunte da un componente della Commissione di gara"
2. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Art. 19 Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute ; i nominativi degli intervenuti alla gara, quelli ammessi e quelli esclusi con l'indicazione dei motivi di esclusione, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione divenuta esecutiva dopo la pubblicazione di rito del verbale.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 20 Contratto

1. La vendita viene perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dallo stesso, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 68, lettera b) della legge n. 127/97. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge n. 604/62, prima della stipulazione del contratto.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo.

Art. 21 Invim

1. Le alienazioni dei beni immobili comunali sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del D.L. 599 del 25/1/1996, convertito con la legge 24 gennaio 1997, n. 5, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 22 Garanzia

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti

dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.

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

Art. 23 Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il comune procederà alla escussione della cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

Art. 24 Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicate con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dei bandi di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Art. 25 Riservatezza dati

1. I dati, le informazioni a ogni altra, notizia comunque appresa nel corso della alienazione non dovranno essere divulgati dall'acquirente in alcuna forma e dovranno essere riservati esclusivamente all'utilizzo per i fini previsti dal servizio oggetto di alienazione.
2. L'acquirente espressamente esonera da ogni responsabilità il Comune per la diffusione anche accidentale, in qualsiasi forma, dei dati coperti da riservatezza, tenendo indenne il Comune da ogni azione per i danni eventualmente prodotti in conseguenza o in occasione della divulgazione delle informazioni da tutelare.

Art 26 Nome transitorie

Per quanto riguarda le norme non espressamente disciplinate dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della Legge 127/97, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Art 27 Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 1° giorno del mese successivo a quello in cui l'atto deliberativo diventa esecutivo a seguito dell'esame senza rilievi da parte dell'organo di controllo e la successiva pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune..

