

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico – contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2 – Beni immobili di interesse storico ed artistico.

Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico ed artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni vigenti in materia, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 12, comma 3 e seguenti, della legge 15.05.1997, n. 127.

Art. 3 – Competenze degli organi

Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previsti in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D. Lgs. 267/2000.

Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio comunale, appartiene al Responsabile dell'area competente, il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'Amministrazione, della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione.

Art. 4 – Perizia e stima dei beni

I beni oggetto di alienazione debbono essere previamente identificati con apposita perizia dell'Ufficio Tecnico comunale, in modo che siano indicati:

- A** L'ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
- B** La qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
- C** I miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;
- D** Il valore venale.

Art. 5 – Condizioni generali di vendita

La determinazione a contrattare, conseguente alla deliberazione consiliare, con la quale si dispone l'alienazione del bene, deve contenere:

- A** La descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
- B** L'indicazione dei dati catastali:
 - Partita catastale;
 - Per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie;
 - Per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;
- C** L'indicazione degli oneri inerenti al bene,
- D** Il prezzo di stima dell'immobile.

La vendita, altresì, è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- A** la vendita s'intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;
- B** Qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
- C** L'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;
- D** L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto all'immobile;
- E** Sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
- F** Il corrispettivo della vendita dovrà essere versato in una o più soluzioni, secondo i termini e le modalità stabilite dall'Amministrazione;
- G** La natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

Art. 6 – Modalità di vendita

La vendita dei beni si effettua mediante pubblici incanti con offerte in aumento, sulla base del valore di stima previa le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni in conformità a quanto disposto dal presente regolamento.

Art. 7 – Gli incanti

L'apertura degli incanti è resa nota mediante pubblici avvisi nei quali sono indicati:

- A** I beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- B** Il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti e il termine di pagamento;
- C** I diritti ed i pesi inerenti all'immobile;
- D** L'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede agli incanti;
- E** Il luogo e l'Ufficio in cui si eseguono gli incanti;
- F** L'Ufficio presso il quale sono ostensibili i documenti;
- G** L'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta e quello presuntivo del deposito da effettuarsi dall'offerente in caso di aggiudicazione, nonché l'indicazione della Tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;
- H** L'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sulla stessa siano ammessi successivi aumenti, non inferiori al ventesimo del prezzo di aggiudicazione;
- I** Le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
- J** Il modo in cui si procede agli incanti;
- K** L'indicazione, quando trattasi di incanto a schede segrete, che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito per l'incanto;

Art. 8 – Pubblicità degli avvisi di gara

Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità (in base ai limiti di valore fissati con D.P.R.):

- A** All'Albo Pretorio del Comune per almeno 30 giorni (per importi sotto € 103.291, 38);
- B** Per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su due quotidiani nazionali (per gli importi da € 103.291, 38 in su).

Il termine di cui al comma precedente può essere ridotto in caso di comprovata e motivata urgenza.

Art. 9 – Responsabile di gara

L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata dal solo Responsabile di Area.

Art. 10 – Offerte per procura e per persona da nominare

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e, questa, dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione, firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata dal notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante e solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Art. 11 – Depositi di garanzia e per spese contrattuali

Nessuno può partecipare all'asta se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria comunale, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo sul quale l'incanto viene aperto e l'ammontare presunto delle spese contrattuali indicato nell'avviso d'asta.

Il deposito potrà essere fatto in numerario, o con assegno, o mediante deposito della somma presso la Tesoreria comunale.

Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare i depositi di cui ai precedenti commi. Di ogni mancanza o carenza di detti depositi sono responsabili in solido chi presiede l'incanto e chi l'assiste come segretario.

Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta può essere considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione.

Art. 12 – Modalità della gara

L'asta, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano ritenere più vantaggioso per l'Amministrazione, si tiene in uno dei modi previsti dalla vigente legislazione.

Art. 13 – Restituzione dei depositi

I depositi effettuati dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti.

Art. 14 – Approvazione del verbale di gara

Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene approvato con determina del Responsabile dell'Area.

Art. 15 – Pagamento del prezzo di vendita

Se non diversamente disposto dall'avviso d'asta, entro 30 giorni da quello in cui gli è stata notificata l'aggiudicazione dell'asta, l'acquirente deve versare presso la Tesoreria comunale il prezzo di aggiudicazione, secondo le modalità stabilite nel bando.

Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta può essere computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza al competente servizio comunale.

Dal giorno dell'avvenuta aggiudicazione, l'acquirente subentra nel godimento dei frutti, in tutti i diritti ed azioni spettanti al Comune e nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere.

L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 16 – Vendita a trattativa privata

L'Amministrazione può procedere alla vendita a trattativa privata, anche senza l'esperimento di gara ufficiosa, qualora lo ritenga conveniente, degli immobili per i quali si siano verificate una o più diserzioni di incanti.

La facoltà di cui al comma precedente è ammessa purché il prezzo e le condizioni dell'asta o dell'ultima asta andata deserta non subiscano variazioni se non a vantaggio dell'Amministrazione.

Per il pagamento del prezzo si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 15.

I beni disponibili per la vendita il cui valore di stima non eccede € 35.000, 00 possono essere alienati a trattativa privata, anche senza preventivo esperimento di pubblico incanto, qualora per ragioni o circostanze speciali l'Amministrazione lo ritenga opportuno e conveniente.

Le aree adiacenti agli edifici o ad altri immobili di proprietà privata saranno alienate ai proprietari medesimi. Se vi sono più richieste e gli interessati non si accordano nei termini che saranno fissati dal Responsabile del Servizio, l'alienazione sarà disposta a favore del miglior offerente, per l'intera area o per una porzione. Sono in ogni caso salvi gli accessi esistenti e le altre servitù necessarie per l'immobile.

Fuori dei casi di cui ai commi precedenti, è ammessa la trattativa privata quando il Comune, comportandosi come privato nell'ambito di un piano attuativo, concorda la cessione di beni immobili al fine di consentire la redazione e la concreta attuazione del piano stesso, perseguendo la seguente duplice finalità pubblica:

1. L'omogeneità delle aree destinate a standard pubblico (es. verde pubblico, viabilità, ecc.);
2. Facilitare la titolarità unica delle aree costituenti lotti edificabili, ciò al fine di consentire in breve tempo la piena attuazione del piano.

Art. 17 – Spese contrattuali

Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

Art. 18 – Norme abrogate

Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Art. 19 – Pubblicità del regolamento e degli atti

Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della Legge 7 agosto 1991, n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 20 – Entrata in vigore del regolamento

Il presente regolamento entrerà in vigore immediatamente.

Art. 21 – Casi non previsti dal presente regolamento

Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:

A Le leggi nazionali e regionali

B Lo statuto comunale

CERTIFICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che copia della presente deliberazione:

- viene affissa all'Albo pretorio il _____ e per 15 giorni consecutivi.
- Viene comunicata alla Prefettura il _____

Addì, _____

Il Segretario Comunale
f. to Dr: Rosario Sergio CAMMILLERI

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo, composta da n. **12** fogli, compresi gli allegati.

Addì, _____

Il Segretario Comunale
Dr: Rosario Sergio CAMMILLERI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale **CERTIFICA** che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3[^] del D. Lgs 267/2000 il _____.

Addì, _____

Il Segretario Comunale
Dr: Rosario Sergio CAMMILLERI