

COMUNE DI BRONTE
PROVINCIA DI CATANIA

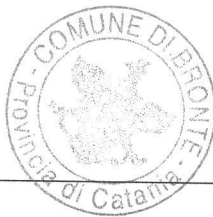
**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 12/08/2011

Pubblicato all'Albo Pretorio dal 26 agosto al 10 settembre 2011

Ripubblicato all'Albo Pretorio dal 13 al 28 settembre 2011

Entrato in vigore l' 11 settembre 2011



Il Segretario Generale
Dott. Giuseppe Marcenò



COMUNE DI BRONTE
Provincia di Catania

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE**

INDICE

Articolo 1 : Finalità del regolamento

Articolo 2 : Destinazione delle entrate

Articolo 3 : Programmazione delle alienazioni. Principi

Articolo 4 : Prezzo di vendita

Articolo 5 : Elementi per l'identificazione

Articolo 6 : Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente

Articolo 7 : Determinazione a contrarre

Articolo 8 : Bando di Gara

Articolo 9 : Esclusione dalla partecipazione alle gare

Articolo 10 : Pubblicità dei bandi di gara

Articolo 11 : Commissione di Gara

Articolo 12 : Espletamento dell'asta – Aggiudicazione

Articolo 13 : Ripetizione della procedura di vendita

Articolo 14 : Trattativa privata

Articolo 15 : Stipulazione dell'atto di compravendita

Articolo 16 : Cause di prelazione

Articolo 17 : Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE

ART. 1 : FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma secondo, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e ss. m. e i., in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908 n. 783 e ss. m. e i. e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 giugno 1909 n. 454 e succ. m. e i. le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.
2. Si considerano tali:
 - a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere degli uffici competenti del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali;
 - b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
 - c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
 - d) i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 codice civile;
 - e) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.
3. Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica, delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare e dei Piani per gli insediamenti produttivi.

ART. 2 : DESTINAZIONE DELLE ENTRATE

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.
2. A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

ART. 3 : PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI. PRINCIPI

1. L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento ed i tempi per la loro realizzazione.
2. L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dall'ente nella relazione previsionale e programmatica, nel bilancio e annuale e pluriennale e nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito nella L. n. 133/2008 e succ. m. e i.

ART. 4 : PREZZO DI VENDITA

1. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 3, approvato dal Consiglio, viene stabilita, per ogni immobile, la valutazione che corrisponde al prezzo da porre a base della alienazione. Tale valutazione viene determinata sulla base di una perizia di stima effettuata,

di norma, dal Servizio Patrimonio del Comune, ovvero, sulla base di motivata richiesta di detto Servizio, dall'Agenzia del Territorio.

2. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di dodici mesi;
3. I beni sono stimati dal Servizio Patrimonio del Comune in base a prezzi di mercato che possano esprimere il valore attuale degli immobili, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte, se effettivamente sostenute:

- a) le spese tecniche (frazionamento, aggiornamento catastale ecc.).
4. La cessione degli immobili integra il presupposto oggettivo di applicazione dell'Iva, pertanto, al prezzo di vendita, come sopra determinato, si applica il regime fiscale previsto per il tipo di immobile.
5. In sede di approvazione del bilancio consuntivo, il Consiglio Comunale effettua l'aggiornamento dell'inventario per inserire i beni che sono nel frattempo pervenuti in proprietà dell'ente, per il trasferimento tra le varie categorie di inventario e per la cancellazione dei beni trasferiti.

ART. 5 : ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
 - a) partita catastale;
 - b) foglio;
 - c) particella e sub particella;
 - d) categoria catastale;
 - e) classe;
 - f) consistenza;
 - g) superficie;
 - h) destinazione urbanistica;
 - i) confini;
 - j) estremi atto d'acquisto ed estremi della registrazione;
 - k) trascrizione (numero della registrazione) e data;
4. I dati sub j) e k) non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

ART. 6 : ALIENAZIONE DI IMMOBILI: MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Alla alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune si provvede mediante:

- a) asta pubblica, con il sistema del massimo rialzo sul prezzo di stima del bene riportato nel bando di gara, secondo la procedura di cui agli articoli seguenti;
- b) trattativa privata, con il sistema del massimo rialzo, nei casi previsti all'art. 14 del presente regolamento, ovvero dalla normativa vigente.

ART. 7 : DETERMINAZIONE A CONTRARRE

1. Con apposito provvedimento, il responsabile del procedimento:

- a) individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'articolo 3;
 - b) approva il bando di gara con gli elementi di cui al successivo art. 8;
 - c) definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto.
2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato le ragioni sulla base delle quali viene adottato il suddetto metodo.

ART. 8 : BANDO DI GARA

1. Il Bando di gara deve indicare:
 - a) l'immobile da alienare con i relativi dati catastali;
 - b) il metodo di gara;
 - c) il prezzo di stima a base di gara;
 - d) le modalità ed i termini di pagamento del prezzo;
 - e) le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
 - f) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - g) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
 - h) la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 10% dell'importo a base di gara, a garanzia dell'adempimento degli oneri contrattuali;
 - i) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;
 - j) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.
 - k) Norme generali – informazioni.
2. Il bando di gara dovrà prevedere, altresì, che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'amministrazione.
3. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - a) le spese di gara (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;
 - b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

ART. 9 : ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara 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.
 - c) si trovino in una delle condizioni specificatamente indicate nel bando di gara.
2. Costituiscono causa di esclusione dalla procedura di gara:
 - a) le offerte per persone da nominare;

- b) le offerte espresse in modo condizionato;
- c) la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione dei documenti comprovanti gli stessi;
- d) tutte le altre cause specificatamente indicate nel bando di gara.

ART. 10 : PUBBLICITÀ DEI BANDI DI GARA

1. I bandi di gara per l'alienazione degli immobili comunali devono essere pubblicati all'Albo Pretorio e all'Albo Pretorio on-line del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni, e, per il medesimo periodo, devono essere visionabili anche sul sito Internet dell'Amministrazione quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari a € 200.000,00;
2. I bandi di gara per l'alienazione degli immobili comunali devono essere pubblicati all'Albo Pretorio e all'Albo Pretorio on-line del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni, e, per il medesimo periodo, devono essere visionabili anche sul sito Internet dell'Amministrazione devono altresì essere pubblicati, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale quando il valore del bene da alienare è superiore a € 200.000,00;
3. oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare anche altre forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione sulla GURS, GURI e GUCE, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali

ART 11 - COMMISSIONE DI GARA

1. La Commissione di gara è costituita da tre membri come segue:
 - a) Responsabile del Procedimento, con funzione di Presidente;
 - b) Responsabile del Servizio Finanziario del Comune;
 - c) Responsabile dell'Ufficio Contratti del Comune;

Assiste con funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni un dipendente all'uopo delegato o autorizzato.

2. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito processo verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, del Segretario verbalizzante, con determina del Responsabile del Procedimento, unitamente all'aggiudicazione.
3. Dal processo verbale deve risultare:
 - a) l'ora, il giorno, il mese, e l'anno, in cui si effettua la gara;
 - b) le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara;
 - c) il valore a base d'asta;
 - d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
 - e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
 - f) la indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura;
 - g) l'aggiudicazione dell'immobile, fatta al migliore offerente, con la indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti e alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara.
4. Il processo verbale di aggiudicazione e la determina di approvazione sono notificati all'acquirente.

ART. 12 : ESPLETAMENTO DELL'ASTA – AGGIUDICAZIONE.

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica secondo le procedure stabilite dall'art. 73, comma 1 lett. c (offerta segreta da confrontarsi con il prezzo base indicato nel bando di gara) del R.D. 23/05/1924 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 art. 4.
2. L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nel bando e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni.
3. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui al successivo punto cinque, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.
4. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.
5. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione del responsabile del procedimento di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso. La determinazione sopra citata deve essere emanata, di norma, entro trenta giorni da quello nel quale è stato esperito l'incanto.
6. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.
7. L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla a che pretendere.

ART. 13 : RIPETIZIONE DELLA PROCEDURA DI VENDITA
(emendato giusta deliberazione di C.C. n. 35/2011)

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito del primo esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo e l'asta pubblica sia stata dichiarata deserta, il Responsabile del Procedimento, con atto motivato, previa pubblicazione del bando, potrà procedere, a un nuovo incanto stabilendo un ribasso fino a un massimo del 10 per cento sul prezzo inizialmente fissato.
2. Ove anche il secondo incanto dia esito negativo e l'asta pubblica sia stata dichiarata deserta, il Responsabile del Procedimento, con atto motivato, potrà procedere, previa pubblicazione del bando, alla vendita del bene a trattativa privata, secondo le modalità di cui al successivo art. 14 c. 2, 3 e 4, anche al ribasso; nel corso della trattativa il prezzo di stima risultante dal ribasso operato ai sensi del superiore comma 1, potrà essere diminuito, fino a un massimo del 10 per cento.
3. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito del primo esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo per essere state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, il Responsabile del Procedimento, con atto motivato, potrà procedere, previa pubblicazione del bando, alla vendita del bene a trattativa privata secondo le modalità di

cui al successivo art. 14 c. 2, 3 e 4, e l'aggiudicazione avverrà esclusivamente al prezzo più vantaggioso per l'Ente e comunque, non inferiore al prezzo di stima inizialmente fissato.

ART. 14 : TRATTATIVA PRIVATA.

(emendato giusta deliberazione di C.C. n. 35/2011)

1. È ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto quando il valore di stima dell'immobile sia pari o inferiore a € 200.000,00, nei seguenti casi:
 - a) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;
 - b) nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante.
 - c) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;
 - d) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.
2. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.
3. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:

la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;

una seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate maggiormente vantaggiose.
4. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.
5. Nel caso di completa assenza di interesse, il Responsabile del Procedimento, con idonea motivazione, previa la deliberazione di cui all'art. 3 del presente regolamento (Programmazione delle alienazioni) può rideterminare il prezzo in ribasso, fino ad un massimo del dieci per cento sul prezzo di vendita inizialmente fissato.

ART. 15 : STIPULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA.

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla determinazione del responsabile del procedimento di approvazione degli atti della gara ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero di presa d'atto dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.
2. Il pagamento del prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante e sibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma.
3. Il citato termine di sessanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, l'accoglimento della richiesta di proroga è subordinata:

- a) ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
 - b) alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria di cui al precedente art. 8 lett. h.
4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, la cauzione versata sarà incamerata dal Comune e si procederà come previsto dal comma 6 dell'art. 12.

ART. 16 : CAUSE DI PRELAZIONE

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge , nel piano delle alienazioni di cui all'art. 3 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo.

ART. 17 : ALIENAZIONE BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE.

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nel bando di gara, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia 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 notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
 - 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% del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata 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 quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.
3. Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti 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 due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.