



Comune di Calatabiano
(Provincia di Catania)

Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare comunale

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 05/04/2013

INDICE

ART. 1 – Oggetto

ART. 2 – Programmazione delle alienazioni

ART. 3 – Valutazione

ART. 4 – Diritto di prelazione

ART. 5 – Procedure di alienazione

ART. 6 – Procedura aperta

ART. 7 – Procedura negoziata con avviso di gara

ART. 8 – Procedura negoziata senza avviso di gara

ART. 9 – Permuta

ART. 10 – Urgenza

ART. 11 – Svolgimento della gara

ART. 12 – Offerte

ART. 13 – Contratto

ART. 14 – Garanzie e Cauzione

ART. 15 – Prezzo

ART. 16 – Norme finali

ART. 1 – Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, le alienazioni del patrimonio immobiliare comunale.
2. Esso, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzate ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto dei beni.

ART. 2 – Programmazione delle alienazioni

1. Con la deliberazione di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, allegato al Bilancio di Previsione predisposto dal Servizio Demanio e Patrimonio dell'Area Tecnica ai sensi dell'art. 58 del decreto legge 25.06.2008, n. 112, convertito in legge 06.08.2008, n.133, il Comune programma le alienazioni degli immobili di proprietà non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 32 della L. R. n. 142/90, recepito dalla L. R. n. 48/91, ed ai fini della classificazione dei beni inclusi come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. L'inserimento del bene nell'elenco di cui al Piano predetto ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, producendo gli effetti di cui all'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
3. Successivamente alla approvazione, lo strumento di programmazione di cui al comma 1 può essere modificato in corso di esercizio, per motivate ragioni, anche di natura economico-finanziaria, qualora si verifichi l'esigenza di procedere all'alienazione di beni in essi non contemplati.
4. L'adozione delle procedure di alienazione è di competenza del Responsabile dell'Area Tecnica-Servizio Demanio e Patrimonio. Il Responsabile Unico del Procedimento cura, in ogni sua fase, le attività inerenti all'alienazione dei beni previsti, dalla redazione del Piano di cui al comma 1 all'interscambio di informazioni con il Responsabile dell'Area Economico-finanziaria per quanto di competenza sino alla stipulazione dell'atto di alienazione.
5. L'alienazione di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
6. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

ART. 3 –Valutazione

1. I beni da alienare sono preventivamente valutati con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico e redatta con riferimento al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare. Ove, per i beni da alienare non sussista un utile riferimento relativo ai valori correnti di mercato di beni aventi caratteristiche analoghe e/o per beni di particolare consistenza, la Giunta può autorizzare, su proposta motivata del predetto ufficio, che la perizia estimativa sia resa da enti, società, tecnici abilitati o studi specializzati nel settore o dai servizi tecnico-estimativi dell'agenzia del territorio.
2. La perizia estimativa deve espressamente contenere:
 - a) una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione dell'immobile;
 - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - d) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione, configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale o locale ed utile ad individuare la scelta, nello specifico, della procedura di alienazione.
3. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
4. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere sono valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali. La perizia di stima è allegata all'atto di indizione dell'alienazione e l'eventuale maggiore/minore valore costituisce una plusvalenza/minusvalenza.

5. Al prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere da parte dell'Ente (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, se esternalizzata, spese di pubblicità, ecc.) per la vendita dell'immobile.

ART. 4 –Diritto di prelazione

1. Quando sul bene che s'intende alienare possa essere vantato un diritto di prelazione, a norma delle vigenti leggi o per altra legittima causa, la circostanza deve essere indicata negli atti relativi alla procedura di gara, i quali devono essere notificati al titolare del diritto e contenere l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione entro il termine perentorio fissato.
2. Il diritto di prelazione è esteso a coloro che hanno utilizzato un bene patrimoniale posto in vendita.
3. L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni.
4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
5. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene.
6. Il diritto, pertanto, può essere esercitato anche dal titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero dal proprietario superficiario o dal titolare di qualsivoglia diritto reale di godimento interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà.

ART. 5 - Procedure di alienazione

1. Alla vendita dei beni immobili si procede, nei casi e con le modalità di cui agli articoli seguenti, mediante:
 - a) Procedura aperta.
 - b) Procedura negoziata con avviso di gara.
 - c) Procedura negoziata senza avviso di gara.
 - c) Permuta.

ART. 6 – Procedura aperta

1. Per l'alienazione è adottato, salvo i casi previsti dagli artt. 7 e 8 che legittimano la procedura negoziata, il sistema del pubblico incanto, con il criterio di aggiudicazione del massimo rialzo sul prezzo stimato posto a base di gara. Alla gara è data ampia pubblicità nelle forme ritenute più idonee, di volta in volta individuate nella determinazione a contrattare, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, anche in edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate. La pubblicazione all'albo pretorio on line e sul sito web istituzionale è prevista in giorni 15.
2. Con lo stesso bando è possibile disporre l'alienazione di più beni. In questo caso, esso viene suddiviso per lotti ed i concorrenti possono essere esonerati dal produrre duplicazione di documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
3. Il bando di gara deve contenere i seguenti dati minimi, integrabili dal Responsabile:
 - 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 effettua la gara;
 - f) l'ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
 - g) l'ammontare della cauzione;
 - h) la modalità ed il criterio di aggiudicazione;
 - i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente o una sola offerta valida;
 - j) in caso di società, la composizione sociale ed il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
 - k) la eventuale possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare;
 - l) le modalità di presentazione delle offerte;
 - m) le dichiarazioni ed i documenti da allegare;

- n) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - o) 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;
 - p) i requisiti per partecipare alla gara;
 - q) il periodo, decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta;
 - r) la facoltà dell'Amministrazione di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.
4. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dal bando che non può essere comunque inferiore a 15 giorni né superiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione.
5. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
6. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto. E' data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.

ART. 7 – Procedura negoziata con avviso di gara

1. Si procede alla vendita con il sistema della procedura negoziata con avviso di gara nei seguenti casi:

- a) appetibilità del bene circoscritta, per la sua collocazione, ad uno o più interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso. In tal caso, la trattativa è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine, si procede mediante affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune e sul sito web istituzionale, diretto ai potenziali acquirenti, per giorni dieci e mediante affissione di cartelli da porre in opera sul bene o accanto al bene posto in vendita. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso pubblico che non può essere comunque superiore a 10 giorni dalla data di pubblicazione.
6. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

ART. 8 – Procedura negoziata senza avviso di gara

1. Si procede alla vendita con il sistema della procedura negoziata senza avviso di gara nei seguenti casi:

- a) procedura aperta andata deserta. In tal caso, il prezzo a base di gara può eventualmente essere motivatamente ribassato entro il limite del 15%;
- c) fondi interclusi o parzialmente interclusi, costituiti da aree e/o relitti che non rivestono alcun interesse per il Comune, raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora sussistano più soggetti confinanti aventi interesse, si ricorre alla procedura negoziata con coloro che, tra i medesimi, siano interessati;
- d) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
- e) quando trattasi di alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse e/o di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse.

ART. 9 – Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse è consentito permutare direttamente, con soggetti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili, anche con conguaglio in denaro, sulla base della perizia di stima di cui all'art. 3 del presente regolamento.

2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sorreggono la scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

ART. 10 – Urgenza

1. In caso d'urgenza, tutti i termini previsti dagli articoli 6 e 7 del presente regolamento sono ridotti alla metà.

2. Il provvedimento a contrattare deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 11 – Svolgimento della gara

1. La gara è pubblica ed è svolta presso i locali del Comune dal Responsabile dell'Area Tecnica, assistito da due testimoni che quest'ultimo individuerà di volta in volta di cui uno avente anche funzione di segretario verbalizzante.
2. Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale dal segretario verbalizzante, sotto la direzione del Responsabile di Area.
3. Il verbale non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile, previa verifica delle dichiarazioni rese.
5. L'esito della gara è pubblicato all'albo pretorio *on line* e sul sito web istituzionale. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

ART. 12 – Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando; mentre, ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte per lo stesso lotto.
3. Il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere e, qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e il prezzo in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.
4. 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.
5. Non è consentita la modifica dell'offerta presentata.
6. Nella eventualità che siano state presentate due offerte uguali, si procederà, seduta stante, mediante estrazione a sorte.
7. La presentazione delle offerte deve avvenire secondo le modalità previste dal bando.

ART. 13 – Contratto

1. Di norma, il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
2. Il contratto pubblico di vendita dell'immobile e' stipulato nel termine massimo di 90 giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva. Il termine predetto può essere prorogato per giustificate motivazioni.
3. Il termine di cui sopra può essere adeguatamente ridotto in caso di permuta o di procedura negoziata.
4. La mancata stipulazione del contratto nel termine previsto e regolarmente comunicato, per colpa e/o inadempienza dell'aggiudicatario, comporta, per lo stesso, la revoca dell'aggiudicazione, la perdita della cauzione prestata, il rimborso delle spese di gara e, ove del caso, il rimborso dei danni subiti dal Comune.

ART. 14 – Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e 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.
3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune, a garanzia della stipula dell'atto contrattuale. Per l'aggiudicatario costituirà anche anticipazione sul prezzo dovuto. La cauzione è incamerata dal

Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula ed è restituita ai non aggiudicatari entro i tempi minimi consentiti.

ART. 15 – Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara non oltre la data di stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il Comune trattiene la cauzione versata e pone 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.
3. Per particolari motivate circostanze, possono essere concordate forme di dilazione di pagamento assistite da efficaci strumenti di garanzia per l'Ente.

ART. 16 – Norme finali

1. Il presente regolamento entra in vigore a seguito di pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio on line.