



COMUNE DI FICARRA
CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

REGOLAMENTO
PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE COMUNALE

| | |
|--|----|
| ART. 1 - Finalità ed oggetto..... | 3 |
| ART. 2 - Responsabile del servizio e del Procedimento | 3 |
| ART. 3 - Beni alienabili | 3 |
| ART. 4 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari..... | 4 |
| ART. 5 - Prezzo di vendita..... | 4 |
| ART. 6 - Procedure di vendita | 5 |
| ART. 7 - Asta Pubblica | 5 |
| ART. 8 - Bando di gara..... | 5 |
| ART. 9 - Asta pubblica – Offerte e aggiudicazione. | 6 |
| ART. 10 - Asta pubblica deserta..... | 7 |
| ART. 11 - Capacità a contrarre..... | 7 |
| ART. 12 - Cause di esclusione dalle gare..... | 7 |
| ART. 13 – Contrattazione diretta..... | 8 |
| ART. 14 - Permuta | 9 |
| ART. 15 - Garanzia e Cauzione..... | 9 |
| ART. 16 - Diritto di Prelazione | 9 |
| ART. 17 - Commissione di gara..... | 10 |
| ART. 18 - Ufficiale Rogante..... | 10 |
| ART. 19 - Contratto pubblico di vendita | 10 |
| ART. 20 - Norme finali - Entrata in vigore | 10 |

ART. 1 - FINALITÀ ED OGGETTO

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Ficarra in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità di Stato e degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione. Il presente Regolamento costituisce '*lex specialis*' e prevale su ogni altra vigente disposizione normativa e regolamentare in materia.

ART. 2 - RESPONSABILE DEL SERVIZIO E DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del Servizio e del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Servizio Patrimonio del Comune e, ove non presente o nominato, il Responsabile dell'Area Tecnica comunque, di seguito, denominato Responsabile.
2. Il Responsabile cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Programma delle vendite degli immobili di cui al successivo articolo 4.
3. In particolare il Responsabile è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura di vendita e contrattuale, non attribuiti dalla legge alla competenza di altri organi. E' competente altresì all'istruttoria e alla redazione delle proposte relative da sottoporre all'approvazione dei competenti Organi.

ART. 3 - BENI ALIENABILI

Costituiscono beni del Patrimonio Comunale alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, successione e altre cause;
- 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 intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a),b) e c).

Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 4 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

ART. 4 - PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 3 il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera I) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, è adottato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale. Il Piano delle Alienazioni 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 e necessità.

ART. 5 - PREZZO DI VENDITA

1. I beni immobili da alienare sono valutati in base a perizia estimativa.
2. La redazione della perizia estimativa può essere affidata, su decisione della Giunta Comunale:
 - a. al Responsabile del Servizio Patrimonio del Comune o al Responsabile dell'Area Tecnica, qualora il primo non sia stato nominato;
 - b. ad un professionista iscritto nell'albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, oppure di altro apposito professionista esperto in stime immobiliari. In tale ultimo caso la perizia deve essere giurata;
 - c. all'Agenzia del Territorio competente territorialmente;
3. La perizia estimativa deve contenere:
 - una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - la destinazione dell'immobile;
 - i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - il valore di stima;
 - 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);
4. Al prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente per la vendita dell'immobile (quali, a titolo esemplificativo: frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa quando affidata ad un tecnico esterno, spese di pubblicità ecc.).
5. Su motivata proposta, la perizia di stima già approvata può subire adeguamenti di valore.

ART. 6 - PROCEDURE DI VENDITA

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata diretta;
- c) permuta.

ART. 7 - ASTA PUBBLICA

1. Fatti salvi i casi di cui ai successivi articoli 13 e 14, alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 e al prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente art. 5.

2. Con lo stesso bando è possibile disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e, a fini della semplificazione, i concorrenti potranno presentare più offerte per più lotti con un'unica allegazione documentale, senza necessità di duplicazione.

3. Il bando di gara è pubblicato all'Albo Pretorio unitamente ai relativi atti deliberativi e alle determine e permarrà per almeno trenta giorni consecutivi antecedenti la data di scadenza per la presentazione della richiesta di partecipazione alla gara; avvisi potranno essere affissi nel territorio comunale e in prossimità dei beni e pubblicati nell'apposita sezione del sito web comunale.

4. Il Responsabile può decidere di estendere la predetta pubblicazione in altri Comuni e Enti Pubblici, presso le associazioni di categoria, sindacati, ordini professionali ecc.. Qualora l'estensione della pubblicazione comporti una spesa per l'Ente deve essere richiesto specifico atto di indirizzo in tal senso alla G.C. e anche tali oneri rientreranno tra quelli di cui al prezzo di vendita come determinato in base all'art. 5.

ART. 8 - BANDO DI GARA

1. 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) il metodo di gara;
- i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente o una sola offerta valida;
- k) la richiesta, per le persone giuridiche, dell'iscrizione presso il Registro delle imprese;
- l) in caso di società, la richiesta di indicazione della 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 presentazione della richiesta di partecipazione alla gara, il contenuto della stessa, nonché le dichiarazioni e documenti da allegare;
- p) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- q) l'indicazione che le modalità di recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- r) i requisiti per partecipare alla gara;
- s) il periodo, decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta;
- t) la facoltà dell'Amministrazione di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere, tranne che la restituzione della caparra richiesta e versata che verrà restituita entro il termine di giorni 30;

ART. 9 - ASTA PUBBLICA - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione, di competenza del Responsabile o della commissione di cui al successivo art. 17 è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando come tale quella più alta in valore monetario, nel rispetto delle modalità di presentazione previste dal bando.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile, previa verifica delle dichiarazioni rese ed eventuale integrazione della documentazione non essenziale eventualmente mancante.
3. Le offerte sono vincolanti per l'offerente fin dal momento della presentazione, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue solo alla stipula del contratto.
4. L'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi è possibile anche in presenza di una sola offerta valida.
5. Sono ritenute valide le offerte pari o superiori al prezzo posto a base di gara;

6. Nella eventualità che siano state presentate due offerte uguali, si procederà, seduta stante, mediante asta al rialzo, con rialzo minimo pari allo 0,5% del prezzo posto a base di gara; se gli offerenti non sono presenti agli stessi verrà dato avviso della nuova data fissata per la gara con prova di ricezione, anche mediante messo comunale, ai recapiti indicati nell'offerta.

7. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di raccomandata del servizio postale, posta elettronica certificata personale dell'offerente o di professionista munito di delega, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dal bando.

8. L'apertura dei plichi contenente l'offerta e i documenti di gara deve avvenire in luogo aperto al pubblico. Non si procederà all'apertura del plico che non risulti pervenuto nel rispetto dei tempi e modalità previsti nel bando di gara.

9. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per lo stesso immobile.

10. Non sono ammesse le richieste 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.

11. L'offerta economica deve essere redatta in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e quello in cifre, è valida l'indicazione espressa in lettere. Non è consentita la modifica delle offerte presentate.

ART. 10 - ASTA PUBBLICA DESERTA

Qualora l'asta pubblica vada deserta, la G.C. può dare indirizzo al Responsabile:

- di indire successiva asta pubblica riducendo il prezzo iniziale di stima del 20% ;
- di ricorrere alla contrattazione diretta di cui al successivo art. 13;
- di modificare la perizia di stima;
- di rinunciare all'alienazione.

ART. 11 - CAPACITÀ A CONTRATTARE

L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione e non si deve trovare nelle situazioni di divieto previste dall'art. 1471 cc. A tal fine insieme all'offerta, deve essere richiesta apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

ART. 12 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE

1. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- a) le offerte per procura e/o persone da nominare, qualora non previsto dal bando;
- b) le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;

- c) le offerte espresse in modo condizionato;
- d) le offerte presentate in modo difforme da quanto previsto dal bando;
- e) la mancata costituzione della cauzione, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione;
- f) le offerte prive di firma;
- g) le richieste pervenute oltre i termini consentiti;
- h) le offerte che non consentono l'individuazione del lotto e/o del bene.

ART. 13 – CONTRATTAZIONE DIRETTA

1. Il Responsabile procede alla contrattazione diretta con i partecipanti, al prezzo di stima di cui all'art. 5, fermo restando l'obbligo di un preventivo avviso pubblico e la disciplina di cui all'art. 7, comma 4, e agli articoli 11, 16, 17, 18, 19 e 20 del presente Regolamento, nei seguenti casi:

- a) Quando il bene sia stato oggetto di procedimento di gara pubblica andato deserto. Il Responsabile, nel corso delle trattative, può ridurre il prezzo indicato nella perizia di stima, fino al limite massimo di cui al precedente articolo 10.
- b) quando il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune e/o queste siano intercluse;
- c) quando l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ai soli proprietari confinanti ed in caso di più confinanti a quelli che subirebbero il pregiudizio maggiore dall'alienazione a terzi;
- d) quando il valore di stima dell'immobile sia pari o inferiore a € 40.000,00;
- e) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria o extragiudiziaria;
- f) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di servitù per la realizzazione di progetti aventi finalità istituzionali attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;
- g) quando si tratti 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 o per conferimento capitali.

Il Responsabile, nei casi di cui al presente articolo, deve utilizzare criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, salvo che non si evincano particolari e serie ragioni per derogare i principi sanciti dall'evidenza pubblica.

ART. 14 - PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse, l'Amministrazione è autorizzata, previa deliberazione del Consiglio Comunale, a permutare beni immobili patrimoniali disponibili a trattativa privata, con enti pubblici e privati.

2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi 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 e la convenienza alla fuoriuscita del bene pubblico dal patrimonio disponibile dell'Ente.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro e, in ogni caso, la relativa proposta deve essere corredata della perizia di stima da redigersi ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.

ART. 15 - GARANZIE E CAUZIONE

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.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare nelle forme previste dall'asta pubblica, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune, a garanzia della stipula dell'atto. Per l'aggiudicatario costituirà anche anticipazione sul prezzo dovuto. La cauzione sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula e sarà restituita ai non aggiudicatari entro i tempi minimi consentiti.

ART 16 - DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Prima dell'avvio della procedura di alienazione, il Responsabile accerta se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del dirigente competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

4. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene.

5. Qualora, per le particolari caratteristiche del bene, l'alienazione possa arrecare un pregiudizio a terzi, gli stessi, a parità di offerta vanno preferiti ad altri soggetti offerenti a cui la vendita non può arrecare pregiudizi o li può arrecare in maniera comunque minore.

ART. 17 - COMMISSIONE DI GARA

1. Per i casi in cui, per la scelta dell'acquirente, il Responsabile ritenga necessaria o opportuna la Commissione di gara, questa sarà composta dai seguenti dipendenti comunali:

- Responsabile del Servizio Patrimonio o, se non nominato, Responsabile dell'Area Tecnica con funzioni di Presidente;
- Responsabile dell'Area Economico-Finanziaria;
- Responsabile dell'Area Amministrativa, il quale provvederà anche alla redazione del verbale di gara.

2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti e non sono previsti sostituti o supplenti.

ART. 18 - UFFICIALE ROGANTE

1. I contratti di alienazione possono essere affidati al ministero di un Notaio esterno, scelto dall'acquirente. Quando acquirente è il Comune e/o, comunque, il costo dell'atto grava sull'Amministrazione, lo stesso potrà usufruire delle competenze rogatorie del Segretario Comunale.

2. La parte può comunque richiedere il rogito a ministero del Notaio accollandosene integralmente le spese.

ART. 19 - CONTRATTO PUBBLICO DI VENDITA

Il contratto pubblico di vendita dell'immobile è stipulato nel termine massimo di 90 giorni, decorrenti dalla data di ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, previo accertamento dell'avvenuto versamento del corrispettivo dovuto. Il termine predetto potrà essere prorogato con provvedimento dell'organo esecutivo qualora, su richiesta dell'aggiudicatario, ritenga attendibili le motivazioni prodotte.

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. 20 - NORME FINALI - ENTRATA IN VIGORE

1. L'esito delle alienazioni deve essere pubblicato sul sito web del Comune.

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 e s.m.i..

3. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno dell'approvazione esecutiva e sarà applicabile a tutte le procedure di alienazione pendenti, abrogando ogni precedente regolamentazione.