

Comune di STIGNANO

89040 - Provincia di Reggio Calabria
Via Roma - tel.0964772121-Fax 0964772478

□ COPIA

DELIBERA n° 04

del 06 Aprile 2011

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE - ESAME ED APPROVAZIONE DEFINITIVA-

L'anno Duemilaundici il giorno Sei del mese di Aprile alle ore 18,30 convocato come da avvisi scritti in data 04/04/2011, consegnati a domicilio dal Messo Comunale, come da sua dichiarazione, si è riunito sotto la Presidenza del Sindaco CANDIA Francesco, in seduta pubblica straordinaria ed urgente in 1^a convocazione il Consiglio Comunale composto dai sigg.:

	Cognome e Nome	Carica	Presente (si no)
1	CANDIA Francesco	Sindaco	si -
2	SARACO Vittorio	Consigliere	si --
3 -	GUIDO Antonio	Consigliere	si -
4 -	SQUILLACE Raffaele	Consigliere	si --
5 -	CORTALE Antonino	Consigliere	si --
6 -	BADOLATO Raffaele	Consigliere	si --
7 -	CARISTO Maurizio	Consigliere	si --
8 -	BUONACCORSI Giuseppe	Consigliere	si --
9 -	DIMASI Alfredo	Consigliere	si -
10 -	SASSO Pier Domenico	Consigliere	si
11 -	FRANCO Nicola	Consigliere	-- no
12 -	COLUCCIO Damiano	Consigliere	- no
13 -	SARACO Fernando	Consigliere	si -

PRESENTI: n° 11

ASSENTI: n° 2

Partecipa il Segretario : **Dott. Gesualdo BOVA**

IL SINDACO-PRESIDENTE

Constatato che gli intervenuti sono in numero legale e premesso che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 , comma 1° del Decreto Legislativo n° 267 del 18.8.2000:

Il Responsabile del servizio interessato, per quanto riguarda la regolarità Tecnica , ha espresso parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs. 18.8.2000, n° 267;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Dott. Rag. Giuseppe CURCIARELLO-

Il Responsabile del servizio Finanziario, per quanto riguarda la regolarità contabile, ha espresso parere FAVOREVOLE, ai sensi dell'art. 49, comma 1° del D.Lgs. 18.8.2000, n° 267;

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to Dott. Rag. Giuseppe CURCIARELLO

Dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a deliberare sull'oggetto sopra indicato

il Sindaco Candia, i prescritti pareri sulla proposta di deliberazione portano la firma del Responsabile dell'Area Amministrativa Finanziaria.

Conclusa la discussione, il primo cittadino pone ai voti la proposta.

Il Consiglio, all'unanimità, approva.

II CONSIGLIO COMUNALE

- Udito l'intervento e la conseguente proposta fatta dal Sindaco;
- Richiamata la propria precedente deliberazione n° 2 del 17/01/2011, con la quale è stato adottato lo schema di Regolamento per l'alienazione immobiliare comunale;
- Visto l'apposito avviso pubblico, prot. n° 508 del 01/02/2011, con cui il Sindaco rendeva noto che il predetto Regolamento era stato pubblicato all'Albo Pretorio e depositato presso l'Ufficio di Segreteria;
- Dato atto che, entro i termini di scadenza stabiliti con il provvedimento sindacale, non sono pervenute osservazioni e/o memorie in merito all'adottato articolato;
- Visto il vigente Statuto Comunale;
- Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, resi ai sensi dell'art. 49 – comma 1° del D.Lgs. n° 267/2000 e che si riportano sul frontespizio del presente provvedimento;

Ad unanimità di voti espressi a scrutinio palese per alzata di mano,

D E L I B E R A

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di approvare in via definitiva il Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, composto da n° 30 articoli, che fa parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo.
3. Di trasmettere copia della presente al Responsabile dell'Area Tecnica Comunale.

OGGETTO: Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare – Esame ed approvazione definitiva.

In apertura di seduta il Consigliere Sasso, Capogruppo della Minoranza, rappresenta che, il Consigliere Nicola Franco è assente per motivi familiari mentre il Consigliere Damiano Coluccio è assente per impegni personali precedentemente assunti.

Esaurita la fase preliminare si passa all'esame e trattazione del primo punto posto all'ordine del giorno recante: Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare – Esame ed approvazione definitiva.

Il Sindaco Candia rammenta che, il presente Regolamento era stato adottato in via preliminare nell'ultima seduta Consiliare tenutasi il 17 gennaio scorso.

A seguito della pubblicazione della relativa delibera, con apposito avviso, pubblicato all'Albo Pretorio, è stato reso noto che, il detto regolamento, è stato pubblicato all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni e depositato presso l'Ufficio di Segreteria, secondo quanto stabilito dall'art. 71 del vigente Statuto Comunale, per consentire agli interessati la presentazione di osservazioni e/o memorie in merito ed al fine di favorire la partecipazione dei cittadini.

In ultimo, ricorda che, entro i termini di scadenza, non sono pervenute osservazioni e/o memorie al protocollo del Comune da parte degli interessati.

Dopo l'intervento del Sindaco, prende la parola il Consigliere Sasso, Capogruppo della Minoranza, il quale, a nome del gruppo, preliminarmente, preannuncia il voto favorevole sul presente ed il successivo ed ultimo argomento dell'odierna seduta.

Prosegue sottolineando che il Consiglio è stato convocato in seduta straordinaria ed urgente; secondo il suo parere non vi erano i presupposti. Si poteva benissimo, conclude, tenere in seduta ordinaria al fine di consentire ai gruppi di avere più tempo per la contezza degli argomenti.

Il Civico Consesso, spiega il primo cittadino, si sarebbe tenuto, quantunque, in seduta straordinaria ed urgente, perché la Dott.ssa Errigo, Presidente della Società Locride Sviluppo, aveva sollecitato quest'Amministrazione Comunale di rinnovare l'adesione allo Sportello Unico per le Attività Produttive in quanto la convenzione era scaduta a fine Dicembre 2010.

E' stato portato all'attenzione del Consiglio anche il presente argomento per non perdere altro tempo visto e considerato che, l'Ing. Surace, Responsabile dell'Area Tecnica Comunale, sta usufruendo di un periodo di ferie e, come, avete potuto constatare, conclude

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO - PRESIDENTE
Francesco CANDIA



IL SEGRETARIO
Dott. Gesualdo BOVA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il 10 MAG. 2011 e vi rimarrà per quindici giorni e che è stata comunicata ai Capigruppo Consiliari in data 10 MAG. 2011 prot. n° 2334

IL MESSO COMUNALE

Data 10 MAG. 2011

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 10 MAG. 2011 per quindici giorni consecutivi, senza reclami od opposizioni.

Data 06-6-11

IL SEGRETARIO
Dott. Gesualdo BOVA

È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



IL SEGRETARIO
Dott. Gesualdo BOVA

Stignano, il 10 MAG. 2011

NON SOTTOPOSTA a controllo
(Art. 134- D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267)
267)

SOTTOPOSTA a controllo
(D.Lgs. 18 agosto 2000, n°

ai sensi del 4° comma
(perché dichiarata immediatamente eseguibile)

Obbligatorio (art. 126 ; 1° comma)
Per iniziativa Giunta C.le (art 127, 3° comma
Su richiesta dei Consiglieri. (art. 127,

^{1° comma.}
Ai sensi del 3° comma
(perché decorso 10 gg. dalla pubblicazione)
esecutiva

La presente deliberazione è divenuta

ai sensi del 1° comma dell'Art. 134 del D.Lgs. 18
agosto 2000, n° 267 per decorrenza dei termini.

Data 06-6-11

Data _____

IL SEGRETARIO
Dott. Gesualdo BOVA

IL SEGRETARIO
Dott. Gesualdo BOVA

COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO
Sezione di Reggio Calabria

Prot. N.
CONTROLLATA SENZA RILIEVI (ai sensi della Legge 8 giugno 1990, n. 142) nella seduta del
.....

p.p.c IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

Il Responsabile del Servizio ritira copia della presente e ne assume l'onere dell'attuazione.

Stignano, il

(firma)

COMUNE DI STIGNANO

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA



REGOLAMENTO per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

ADOTTATO CON DELIBERA di Consiglio Comunale

N. 4 DEL 06-4-2011

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

INDICE

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto del regolamento.
- Art. 2 - Beni alienabili e criteri sulla individuazione dei beni da alienare
- Art. 3 - Particolari categorie di beni alienabili.
- Art. 4 - Responsabile del procedimento.
- Art. 5 - Ufficiale rogante.

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

- Art. 6 - Programma di vendita degli immobili - deroghe.
- Art. 7 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare.

CAPO III

LE PROCEDURE DI VENDITA

- Art. 8 - Prezzo di vendita.
- Art. 9 - Donazione di beni immobili e vendita a prezzi simbolici.
- Art. 10 - Pagamento del prezzo di vendita, dilazioni.
- Art. 11 - Procedure di vendita.
- Art. 12 - Forme di pubblicità.
- Art. 13 - Deliberazione di vendita.
- Art. 14 - Spese di vendita.

Art. 15 - Commissione di gara.

Art. 16 - Urgenza.

Art. 17 - Asta pubblica.

Art. 18 - Bando di gara: contenuti.

Art. 19 - Offerte e aggiudicazione.

Art. 20 - Aste deserte.

Art. 21 - Garanzie e cauzioni.

Art. 22 - Esclusione dalla partecipazione alle gare.

Art. 23 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.

Art. 24 - Trattativa privata diretta.

Art. 25 - Permuta.

Art. 26 - Cause di prelazione.

Art. 27 - Beni soggetti a prelazione.

Art. 28 - Alienazione di immobili ad uso abitativo occupati.

CAPO IV NORME FINALI

Art. 29 - Abrogazione di norme.

Art. 30 - Entrata in vigore.

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, in attuazione della previsione recata dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Stignano, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale e senza essere vincolato alle singole e specifiche disposizioni di legge regolanti la materia della contabilità dello Stato (derogando segnatamente dalla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni e integrazioni; nonché dal relativo Regolamento di applicazione, approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454).

~~2. Con le disposizioni che seguono, il Comune di Stignano~~

~~intende assicurare comunque adeguati criteri di trasparenza e consone forme di pubblicità, pur nel loro contemperamento con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e importanza dei beni da dismettere.~~

3. Il presente Regolamento costituisce lex specialis per le procedure in esso contemplate e prevale, secondo anche quanto ribadito nel successivo articolo 28, sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti comunali dello stesso Ente.

Articolo 2 - BENI ALIENABILI E CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari (ovvero dall'inventario dei beni immobili del Comune);
- 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 intervenuta o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
- e) i beni immobili e superfici, anche di cui alle precedenti lettere, compromessi dalla presenza di manufatti e strutture inamovibili compresi i casi di cui all'art.32 della Legge 47/1985 e ss. mm. e .ii.

2. L'approvazione del Programma delle vendite di cui al successivo articolo 6 di questo Regolamento, da parte del Consiglio Comunale, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione ovvero di

cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b) e c) ed e), del comma immediatamente precedente.

Articolo 3 - PARTICOLARI CATEGORIE DI BENI ALIENABILI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo previste da leggi, regolamenti o disposizioni amministrative vincolanti per il Comune.

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

3. Per i terreni provenienti da procedure espropriative o, in ogni caso, da acquisizioni conseguenti a procedure per pubblica utilità, anche allorché non risulti applicabile l'istituto della retrocessione a vantaggio dei proprietari espropriati, sono sempre assicurate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, forme di partecipazione e preferenza per gli originari proprietari.

4. Salvo che la circostanza non sia esclusa dall'evidente non economicità della procedura o da altre situazioni obiettivamente verificabili, per i casi di cui al comma 3, che immediatamente precede, ai primitivi proprietari è, di norma, assicurato l'esercizio del diritto di prelazione, giusta le procedure di cui al successivo articolo 27.

5. Anche verso gli originari proprietari di terreni, comunque utilizzati per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, il Comune assicura forme di partecipazione e eventualmente di preferenza, in caso di successiva alienazione della parte residua dei medesimi.

Articolo 4 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il dirigente/Funziionario Apicale preposto al Servizio/Ufficio competente alla gestione del Patrimonio immobiliare del Comune.

2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Programma delle vendite degli immobili di cui all'articolo 6, che segue.

3. In particolare il Responsabile del Procedimento è competente alla predisposizione e/o all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

4. Sulla base delle valutazioni tecniche, il Responsabile del Procedimento istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al successivo articolo 7 di questo Regolamento, redigendo gli atti di gara.
5. Qualora si provveda in esecuzione dell'apposito Programma delle vendite, l'indizione della gara formale o informale, a seconda dei casi, e delle successive fasi è effettuata direttamente dal Responsabile del Procedimento con proprie determinazioni.
6. Sempre qualora si provveda in esecuzione del Programma delle vendite, il Responsabile del Procedimento provvede a dare attuazione alle ipotesi di trattativa privata diretta, secondo le modalità riportate nel successivo articolo 24 motivando il ricorso a tale procedimento.
7. Il Responsabile del Procedimento provvede inoltre, direttamente o nell'ambito della Commissione di cui all'art. 15, ad ammettere i partecipanti alla gara, redige e approva il relativo verbale, individua l'ufficiale rogante e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.
8. Spetta altresì al Responsabile del Procedimento la redazione tempestiva dello schema del Programma di vendita degli immobili di cui al successivo articolo 6 di questo Regolamento, da sottoporsi al previo esame della Giunta Comunale.
9. È ancora compito del Responsabile del Procedimento stabilire quando concorrano ragioni di convenienza per affidare la perizia estimativa degli immobili di cui all'articolo 8, che segue, alla Commissione tecnica o a professionisti esterni, a cagione della peculiare complessità della stessa.
10. Al Responsabile del Procedimento, infine, spetta ogni altra incombenza che risulti affidata dal presente Regolamento al fine di dare attuazione al Programma delle vendite nei tempi in essa ipotizzati.

Articolo 5 - UFFICIALE ROGANTE

1. Ferme le competenze rogatorie del Segretario Comunale, i contratti di alienazione possono essere affidati al ministero di un Notaio esterno.
2. Nella scelta dell'Ufficiale rogante si tiene conto, oltre alle difficoltà intrinseche e obiettive connesse allo specifico contratto, dei carichi di lavoro dell'Ufficio competente, del numero dei contraenti, della entità della spesa a carico del Comune nonché della volontà dei contraenti.
3. L'acquirente può sempre richiedere il rogito a ministero del Notaio qualora le relative spese siano totalmente a suo carico.

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

Articolo 6 - PROGRAMMA DI VENDITA DEGLI IMMOBILI - DEROGHE

1. Per la alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui agli articoli 2 e 3 del precedente Capo I, il Consiglio Comunale approva il Programma annuale delle vendite, previamente predisposto ed approvato dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Procedimento.

2. Nel Programma sono indicati:

- a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) il valore di massima dei singoli beni.

3. Il Programma annuale delle vendite, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (di approvazione del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali), costituisce allegato del Bilancio annuale di previsione.

4. Il Programma in questione 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 o necessità.

5. Il Consiglio Comunale, fermo restando quanto previsto nell'articolo precedente, può stabilire in qualsiasi momento e con proprio autonomo e motivato provvedimento, di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile di proprietà del Comune, ancorché non ricompreso nel Programma di vendita degli immobili di cui al presente articolo.

Articolo 7 - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. I beni da porre in vendita saranno individuati dal Consiglio Comunale nel piano di vendita di cui al precedente art. 6 fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi da essi scaturenti e sulla base dei seguenti criteri:

- a) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, per i quali sia intervenuta o intervenga;
- b) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- c) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) beni non ubicati nel territorio comunale;

- e) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
- f) aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;
- g) ogni altro bene immobile che la civica amministrazione abbia motivatamente interesse a dismettere.

2. Per ciascun bene individuato come potenziale oggetto di alienazione dovrà essere computato l'effetto che la relativa vendita determinerebbe sulle entrate del bilancio comunale. Ciò al fine di ponderare l'opportunità della relativa dismissione sotto il profilo dell'equilibrio finanziario dell'Ente. Sono infatti da escludere alienazioni di beni ad alta redditività o comunque quelle la cui secolarizzazione determinerebbe contrazioni non sostenibili sul versante delle entrate correnti.

CAPO III

LE PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 8 - PREZZO DI VENDITA

1. I beni immobili da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura del Responsabile del Servizio preposto agli affari del settore/ufficio Patrimonio ovvero da apposite Commissioni tecniche ovvero, infine, da professionisti esterni all'uopo incaricati.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b) 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), al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

3. I beni immobili da venderli possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi dei criteri esplicitati nei due commi precedenti.

4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario (o acquirente), le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente (quali, a titolo meramente esemplificativo, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, quando affidata ad un tecnico esterno, spese di pubblicità), in relazione alla vendita dell'immobile interessato.

5. È rimesso al prudente apprezzamento del Responsabile del Procedimento sostituire il criterio delle spese vive di cui al comma precedente, con quello forfetario. In tal caso il valore di stima andrà maggiorato di una percentuale non inferiore al 2 (due) per cento.

Articolo 9 - DONAZIONE DI BENI IMMOBILI E VENDITA A PREZZI SIMBOLICI

1. Per ipotesi del tutto eccezionali, da motivarsi congruamente con evidente corrispondenza all'interesse pubblico, il Comune potrà donare propri beni immobili ovvero venderli a prezzo non di mercato.

2. L'evenienza del comma precedente dovrà comunque realizzarsi con specifica e motivata deliberazione del Consiglio Comunale da assumersi a maggioranza assoluta dei suoi componenti e previa formale proposta della Giunta Comunale.

Articolo 10 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA. DILAZIONI

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata diretta, non oltre la stipulazione del contratto.

2. Solo eccezionalmente e per ragioni congruamente motivate, in ispecie con riferimento alle ipotesi di trattativa privata diretta con enti e associazioni non aventi scopo di lucro, la Giunta Comunale può autorizzare la dilazione del pagamento. Nel qual caso la dilazione massima non potrà superare i cinque anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30 (trenta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del rogito.

Le suddette condizioni si applicano anche ai casi di cui all'art.2, comma 1, lett. c)..

3. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia che preveda espressamente la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune..

Articolo 11 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica (articoli 17-22);
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (articolo 23);
- c) trattativa privata diretta (articolo 24);
- d) permuta (articolo 25).

Articolo 12 - FORME DI PUBBLICITÀ

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12 della Legge n. 127/1997.

2. Le aste sono pubblicate:

- a) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore agli euro 25.000 (venticinquemila);
- b) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra euro 25.000 (venticinquemila) ed euro 300.000 (trecentomila);

c) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad euro 300.000 (trecentomila).

3. Per la stessa durata della pubblicazione all'Albo Pretorio i bandi di gara di cui al comma che precede devono essere visionabili anche sul sito internet dell'Amministrazione.

4. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate ulteriori forme di pubblicità facoltativa, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse nazionale ovvero su riviste specializzate, invio del bando ad associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.

Articolo 13 - DELIBERAZIONE DI VENDITA

1. La gara viene indetta o la decisione di vendita dell'immobile viene assunta con determinazione del Responsabile del procedimento, qualora l'alienazione risulti già prevista nel Programma di vendita degli immobili con le caratteristiche indicate all'articolo 6, comma 2, del presente Regolamento. In ogni altro caso la decisione di vendita viene assunta con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. L'alienazione degli immobili comunali avviene comunque sulla scorta della previa determinazione a contrattare assunta dal competente dirigente, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Articolo 14 - SPESE DI VENDITA

1. Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addvenire alla stipula dell'atto notarile ovvero dell'atto pubblico amministrativo di compravendita.

2. Il bando o l'avviso di gara dovrà, ad ogni modo e espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:

- a) le spese d'asta (bolli, diritti, etc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, etc.) sostenute dal Comune;
- b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

Articolo 15 - COMMISSIONE DI GARA

1. Per i casi in cui, per la scelta dell'acquirente, si appalesi necessaria od opportuna (sulla base di una valutazione motivata del responsabile del Procedimento), la Commissione di gara è composta dal Responsabile del procedimento con funzioni di Presidente, dal responsabile del Servizio Finanziario dell'Ente e dal Segretario comunale o da un funzionario amministrativo, anche in veste di verbalizzante.
2. In caso di assenza o impedimento di uno o di entrambi i componenti, la Commissione viene nominata dal Presidente con propria determinazione, scegliendone i membri nell'ambito delle professionalità più prossime a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'Ente od attingibile ad Ente vicini.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Articolo 16 - URGENZA

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente Regolamento sono abbreviati sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni dell'urgenza.

Articolo 17 - ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure effigiate nell'art. 73, comma 1, lettera c) (offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta), del R.D. 23 maggio 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 articolo 8.
2. In un medesimo bando potrà disporsi l'alienazione di più beni immobili. In tale evenienza il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazioni di documenti, allorché presentino offerte per più di un lotto.

Articolo 18 - BANDO DI GARA: CONTENUTI

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
 - 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 effettuano le gare;
- 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, la cui offerta sia almeno eguale 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;
- l) in caso di società, la 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 compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- p) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- q) 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;
- r) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione;
- s) 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;
- t) il periodo, decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta.

Articolo 19 - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del dirigente che ricopre l'ufficio di Responsabile del Procedimento.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi è possibile anche in presenza di una sola offerta valida. Le offerte si considerano valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata svolta previa gara ufficiosa.

5. Nella eventualità che siano state presentate due offerte uguali, si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

6. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta.

7. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.

8. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

9. 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.

10. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Articolo 20 - ASTE DESERTE

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione comunale ha facoltà di indire una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del 10 (dieci) per cento. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo del 20 (venti) per cento.

2. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene immobile interessato a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.

3. Dopo la terza asta andata deserta, l'Amministrazione:

a) nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino ad un massimo di un ulteriore 10 (dieci) per cento;

b) nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Articolo 21 - GARANZIE E CAUZIONI

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché 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 pubblico di vendita.
3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando di gara, viene determinata in misura almeno pari al 10 (dieci) per cento del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto. La stessa sarà incamerata dal Comune, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, in sede di bando di gara.
4. La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Articolo 22 - ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE

1. Sono esclusi dalla partecipazione alle gare 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.

Articolo 23 - TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - a) nelle ipotesi di aste pubbliche andate deserte (ex articolo 20, che precede);
 - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi il valore di euro 100.000 (centomila);
 - c) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile ovvero a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, etc.), allorché si tratti di beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, etc.);
 - d) per la peculiare ipotesi indicata all'articolo 20, comma 2, che precede.

2. La procedura di gara è svincolata da particolari formalità, spettando al Responsabile del Procedimento individuare le forme più opportune, atte a garantire l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte.

3. Tendenzialmente e per quanto compatibili e repute consone all'importanza del bene da alienarsi, trovano qui applicazione le regole procedurali scolpite negli articoli precedenti di questo Regolamento, con riguardo all'asta pubblica.

4. Nei casi di cui alla lettera a) del comma 1 (aste andate deserte), il prezzo a base di gara informale può venire rideterminato dalla Giunta Comunale, entro un limite di ribasso non maggiore del 20 (venti) per cento, rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 8.

Articolo 24 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti pubblici ovvero di organismi nonprofit (enti senza scopo di lucro) e di associazioni aventi finalità incrociabilmente sociali, e più generalmente allo scopo di incentivare fini parimenti sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:

- a) alienazioni di beni immobili a vantaggio di Enti pubblici o Enti morali o associazioni con finalità sociali ovvero di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento di capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico, in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 90 (novanta) per cento del totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 10 (dieci) per cento e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
- e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati, nonché i beni di cui all'art.2, comma 1, lett. e);
- f) in caso di aste pubbliche andate deserte, qualora concorrano ragioni che facciano presumere che anche la gara ufficiosa avrebbe esiti infruttuosi;
- g) alienazione di beni immobili di valore inferiore ad euro 15.000 (quindicimila);
- h) in ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'art. 41 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827;
- i) per la peculiare evenienza di cui è parola all'articolo 20, comma 3, lettera a), che precede.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, contro un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 8. L'alienazione a trattativa privata diretta, deve essere approvata con deliberazione della Giunta comunale, quantunque già prevista nel Programma delle vendite.

3. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 21.

Articolo 25 - PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati di beni immobili comunali.

2. La permuta, sempre che il bene immobile comunale da alienarsi sia compreso nella Programmazione delle vendite, deve essere approvata con apposita deliberazione della Giunta comunale, nella quale devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali 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, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima, secondo i criteri stabiliti all'articolo 8, che precede.

Articolo 26 - CAUSE DI PRELAZIONE

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel Programma delle vendite di cui al precedente articolo 6 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo.

Articolo 27 - BENI SOGGETTI A PRELAZIONE

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia.

5. L'assegnatario che non accetti, entro sei mesi, la proposta di vendita ha diritto:
 - a) Alla assegnazione di altra unità abitativa in mobilità nel medesimo quartiere, considerata idonea e con superficie conforme allo standard e in normale stato di manutenzione e conservazione ai sensi delle disposizioni per la determinazione del canone. A tal fine l'Ente proprietario può agevolare la mobilità mediante rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza.
 - b) Alla costituzione dell'usufrutto sull'unità abitativa per gli assegnatari ultra sessantacinquenni. Nel caso in cui la nuda proprietà non venga acquistata dai parenti entro il secondo grado, può essere venduta all'asta.
6. L'Ente proprietario favorisce le procedure di mobilità consensuale tra l'assegnatario, non interessato all'acquisto e altro assegnatario di unità abitativa di ERP interessato all'acquisto dell'unità abitativa posta in vendita.

CAPO IV NORME FINALI

Articolo 29 - ABROGAZIONE DI NORME

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastata disposizione regolamentare dell'Ente.
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 di approvazione del Codice degli appalti pubblici.

Articolo 30 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del Regolamento stesso da parte del Consiglio comunale il giorno successivo all'ultimo dei quindici giorni di pubblicazione all'Albo Pretorio.

