



COMUNE DI FLORESTA

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

INDICE

ART. 1	PAG 4
OGGETTO DEL REGOLAMENTO	
ART. 2	PAG 4
BENI ALIENABILI	
ART. 3	PAG 4
PIANO DELLE ALIENAZIONI	
ART. 4	PAG 4
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	
ART. 5	PAG 5
DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA	
ART. 6	PAG 5
PROCEDURA DI VENDITA	
ART. 7	PAG 5
ASTA PUBBLICA	
ART. 8	PAG 7
ASTE DESERTE	
ART. 9	PAG 7
PERMUTA	
ART. 10	PAG 7
CAUSE DI PRELAZIONE	
ART. 11	PAG 8
NORME TRANSITORIE E FINALI	
ART. 12	PAG 8
ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO	

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

Il presente regolamento è stato approvato dal Commissario Straordinario

il _____ con atto n. _____

Il Segretario Comunale

Floresta li _____

(Dott. Giovanni Impastato)

La citata deliberazione è divenuta esecutiva il _____

Il Segretario Comunale

Floresta li _____

(Dott. Giovanni Impastato)

Il presente Regolamento è stato pubblicato all' albo del Comune

dal _____ al _____

Il Segretario Comunale

Floresta li _____

(Dott. Giovanni Impastato)

Il presente Regolamento è divenuto esecutivo il _____

Il Segretario Comunale

Floresta li _____

(Dott. Giovanni Impastato)

ART. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 della legge 15 Maggio 1997, n. 127, recepito dalla Regione Siciliana con l' art. 2, comma 3, della L.R. n. 23/98, le modalità di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Floresta, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24/12/1908, n. 783 e ss.mm.ii, al regolamento approvato con R.D. 17/06/1909, n. 454, e ss.mm.ii., nonché delle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell' ordinamento giuridico contabile.
2. 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.
3. Il presente Regolamento costituisce " lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell' Ente.

ART. 2
BENI ALIENABILI

1. Sono alienabili:
 - a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
 - b) I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili per i quali sia intervenuta sdemanializzazione o attestazione della cessazione della destinazione a pubblico servizio, previa acquisizione dei pareri dei Responsabili di Area competenti e/o interessati;
 - c) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a) e b) .
2. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
3. Restano salvi, inoltre, i vincoli relativi alla alienazione dei beni culturali dettati dal D.Lgs. 22/01/2004, n. 42.

ART. 3
PIANO DELLE ALIENAZIONI

1. L'alienazione dei beni immobili è soggetta a programmazione formalizzata con il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni Immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133.
2. Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni è approvato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale costituendo allegato del Bilancio di Previsione, previa adozione del relativo schema da parte della Giunta Comunale.
3. La delibera consiliare di approvazione del Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni (o la deliberazione di cui al successivo comma 4) determina la sdemanializzazione del bene o la cessazione della destinazione a pubblico servizio e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.
4. Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere alla alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni e apportarvi la conseguente modifica.

ART. 4
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il Responsabile dell'Area Tecnica a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni e sino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.
2. Ogni riferimento al Responsabile di Area competente contenuto nel presente Regolamento è da intendersi fatto al suddetto Responsabile.

ART. 5 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta dal Responsabile o da dipendenti dell'Area tecnica o, nei casi di particolare complessità da indicare nel provvedimento di conferimento, da un professionista esterno appositamente incaricato.
Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.
2. La stima è effettuata con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve espressamente riportare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile.
3. Il prezzo di stima è determinato al netto degli oneri fiscali, che sono di norma a carico dell'acquirente oltre alle spese contrattuali e quelle di volturazione e trascrizione.
4. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione e può essere prorogata per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni nel mercato immobiliare. Dopo il secondo anno la perizia deve essere aggiornata. Va eseguita una nuova stima quando sopraggiungono fatti, variazioni urbanistiche e altri elementi idonei a mutare sostanzialmente il valore di stima già determinato.
5. In sede di programmazione annuale con il Piano delle Alienazioni di cui al precedente art. 3, i beni immobili da alienare possono essere valutati sulla base di una stima sommaria effettuata dal Responsabile o da dipendenti dell'Area Tecnica, qualora non esista già una valutazione redatta ai sensi del precedente comma 1.
6. Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, salvo diversa determinazione.
7. Nel caso di vendita di aree non edificate e non ancora catastalmente individuate, salvo diversa determinazione, sarà onere dell'aggiudicatario, prima della stipula dell'atto di trasferimento, provvedere al frazionamento catastale sulla base delle indicazioni fornite dai tecnici comunali.

ART. 6 PROCEDURE DI VENDITA

1. Alle alienazioni immobiliari si procede, di norma, mediante asta pubblica.
2. Può, altresì, procedersi mediante Trattativa Privata Diretta, nei seguenti casi :
 - a) fattispecie di cui all'art. 32, comma 6, della L.R. n. 47 del 28.02.1985 e ss.mm.ii.;
 - b) quando 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, la cui utilità quali beni a se stanti sia ridotta dalla limitazione d'uso derivante dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore rispetto a quello ordinario. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;
 - c) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria;
 - d) per operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire.

ART. 7 ASTA PUBBLICA

1. L'asta pubblica si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lett.c), e dell'art. 76 R.D. n. 827/1924, vale a dire con aggiudicazione ad unico e definitivo incanto al concorrente che avrà offerto il maggior aumento sul prezzo a base d'asta. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto al prezzo base d'asta.
2. L'intero procedimento di asta pubblica con tutti gli adempimenti preliminari e conseguenti sono in capo al Responsabile dell'Area Tecnica.
3. L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Responsabile di Area competente che approva il bando d'asta.
4. Il bando di gara deve essere pubblicato almeno 15 giorni prima della data di presentazione delle offerte, con le seguenti modalità:
 - a) in ogni caso: all'Albo Pretorio e nel sito INTERNET del Comune.
 - b) in aggiunta, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, si potrà ricorrere anche ad altre forme di pubblicità, da indicare nella determinazione del Responsabile che approva il bando, quali: GURS, quotidiani a diffusione locale o regionale, edizioni dei bollettini immobiliari, manifesti affissi sul territorio, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria, ecc.
5. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
6. Le modalità di presentazione delle offerte, il giorno e l'ora dello svolgimento della gara, le cause di esclusione, le modalità di pagamento del prezzo e ogni altra condizione, saranno fissate dal bando di gara.
7. Per poter partecipare alla gara ogni offerente deve depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 1/10 del valore posto a base della gara, secondo le modalità che saranno indicate nel bando di gara.
8. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.
9. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, condizionate o espresse in modo indeterminato o per persona da nominare. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.
10. Si procederà all'aggiudicazione anche qualora sia pervenuta una sola offerta valida. In presenza di offerte uguali si procede, nella stessa seduta pubblica, mediante sorteggio a norma dell'art. 77 R.D. 827/1924.
11. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale redatto dalla Commissione di gara composta dal Responsabile dell'Area Tecnica, con funzione di Presidente, dal Responsabile della Area Amministrativa e da un dipendente dell' Area Tecnica, designato dal relativo Responsabile, con funzione di segretario verbalizzante. L'aggiudicazione avrà carattere provvisorio, essendo sospensivamente condizionata alla verifica delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio in sede di gara.
12. L'aggiudicazione acquisirà carattere definitivo solo a seguito dell'approvazione degli atti di gara con successiva determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica.
13. L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.
14. Intervenuta l'aggiudicazione definitiva, il deposito cauzionale sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari, restando vincolato per l'aggiudicatario fino alla stipula del relativo contratto di compravendita, coprendo la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.
15. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto. Il rogito notarile, a cura di Notaio scelto dalla parte acquirente o del Segretario Comunale, dovrà intervenire entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, salvo diverso termine indicato nel bando. Tale termine potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi su motivata richiesta dell'aggiudicatario che abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato erogato per cause indipendenti dalla

volontà dell'aggiudicatario stesso o nel caso, per le medesime cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario, non sia ancora conclusa la pratica di frazionamento catastale dell'area venduta, ai sensi dell'art 5, comma 7, del presente regolamento. Le spese notarili e le altre spese d'atto, imposte e tasse di trasferimento saranno a totale carico della parte acquirente.

16. Il pagamento del prezzo residuo di acquisto deve avvenire in unica soluzione prima della stipula dell'atto di acquisto. Non è ammessa dilazione di pagamento.

17. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

18. E' fatto divieto di cedere l'aggiudicazione a qualsiasi titolo.

19. Nel caso in cui l'aggiudicatario non assolva ai propri obblighi, sarà dichiarato inadempiente con determina del Responsabile dell' Area Tecnica che disporrà l'incameramento definitivo del deposito cauzionale. Dichiarato l'inadempimento, verrà richiesto al secondo miglior offerente, qualora sussista, se abbia ancora interesse all'acquisto e così di seguito ai successivi, in caso di rifiuto del primo; la dichiarazione dovrà essere accompagnata dalla ricostituzione del deposito cauzionale. In tal caso si provvederà con determina del Responsabile dell' Area Tecnica alla nuova aggiudicazione.

ART. 8 **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, 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.

ART. 9 **PERMUTA**

1. L'Amministrazione può procedere, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con soggetti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

2. In siffatta ipotesi, nel Piano delle Alienazioni o nella delibera consiliare di cui al precedente art.3 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 e il vantaggio funzionale che deriva dalla permuta.

3. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa privata diretta con la controparte condotta dal Responsabile di Area competente.

4. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro a favore del Comune o della controparte: in tale ultimo caso l'Amministrazione può valutare la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni operative.

5. In ogni caso, i beni da vendere e quelli da acquistare devono essere sempre oggetto di apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.

ART. 10 **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 di conduttori, concessionari, comodatari e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi abbiano regolare titolo e siano in regola con il pagamento dei canoni e delle spese accessorie.
2. 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, salvo diversa determinazione.

ART. 11
NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune non concluse alla data di approvazione del vigente Regolamento, limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati.
2. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e Avvisi di Vendita e alla legislazione in vigore.
3. Si considera abrogato ogni disposizione regolamentare in materia in contrasto con il presente regolamento.

ART. 12
ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento sarà pubblicato per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio nonché sul sito istituzionale dell'Ente.
2. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla scadenza della pubblicazione.