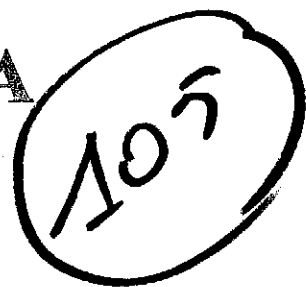


Comune di FLORIDIA

Provincia di Siracusa



REGOLAMENTO DELLE ALIENAZIONI DEL

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ

DEL COMUNE DI FLORIDIA

SOMMARIO

Art. 1	Principi Generali	3
Art. 2	Piano delle Alienazioni, Valorizzazioni e delle Acquisizioni Immobiliari	3
Art. 3	Competenza in merito agli Atti di Alienazione del Patrimonio.....	4
Art. 4	Atti di Alienazione dei Beni Immobili	4
Art. 5	Criteri per l'individuazione dei Beni da Alienare e/o da Permutare	4
Art. 6	Determinazione del Valore dei Beni Immobili da Alienare e/o da Permutare.....	5
Art. 7	Prelazione Volontaria.....	5
Art. 8	Asta Pubblica	6
Art. 9	Aggiudicazione e Pagamento del Prezzo.....	6
Art. 10	Forme di Pubblicità degli Avvisi di Vendita.....	7
Art. 11	Procedure di Gara.....	7
Art. 12	Offerte	7
Art. 13	Stipulazione del Contratto.....	7
Art. 14	Rinvio	8
Art. 15	Norme Finali e Transitorie.....	8
Art. 16	Commissione Giudicatrice.....	8
Art. 17	Cause di Esclusione dalle Gare.....	8
Art. 18	Verbalizzazione	8

**Regolamento delle alienazioni
del patrimonio immobiliare
di proprietà del Comune di Floridia**

**Art. 1
PRINCIPI GENERALI**

- 1) Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'art. 7 del D.Lgs. n. 267/2000, il Comune di Floridia intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, secondo i principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art. 1 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., nonché dalle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
- 2) Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Floridia, utilizzando criteri che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione.

**Art. 2
PIANO DELLE ALIENAZIONI, VALORIZZAZIONI E DELLE ACQUISIZIONI IMMOBILIARI**

- 1) Il piano annuale e pluriennale per le alienazioni contenente l'elenco dei beni immobili da alienare e da valorizzare secondo quanto previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008, ed eventualmente l'indicazione degli immobili da acquisire, in entrambi i casi dovrà essere allegata relazione dettagliata dell'immobile con relativo prezzo, è predisposto annualmente e allegato al bilancio annuale di previsione per la sua approvazione da parte dell'organo consiliare della perizia di stima.
- 2) Per gli immobili individuati al superiore comma 1, ove richiesto, è possibile un cambio della destinazione urbanistica nel rispetto delle leggi urbanistiche vigenti.
- 3) L'inserimento dei beni immobili nell'elenco di cui al piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità.
- 4) Il suddetto elenco può essere modificato o integrato nel corso dell'anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o acquistati solo con specifico atto del Consiglio Comunale, corredati da una relazione dettagliata del Responsabile Tecnico.
- 5) Il vigente Regolamento norma le alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale soggetti al regime del patrimonio disponibile.

- 6) L'alienazione dei beni immobili pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura in cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente. I beni immobili provenienti tramite titoli di donazione e/o testamento non possono essere venduti se non prima siano trascorsi vent'anni dalla trascrizione del titolo di provenienza.

Art. 3

COMPETENZA IN MERITO AGLI ATTI DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO

- 1) I beni immobili da alienare sono individuati dal Consiglio Comunale singolarmente o mediante l'approvazione di Piani di Alienazione.
- 2) La deliberazione consiliare di individuazione dei beni immobili da alienare dovrà contenere:
 - gli estremi catastali (foglio, particella, subalterno) del Nuovo Catasto Terreni e Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
 - individuazione sulle mappe del Nuovo Catasto Terreni;
 - le planimetrie del Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel caso di edifici;
 - la consistenza e il valore catastale;
 - le procedure di vendita dei beni, individuati dal Consiglio Comunale ai sensi del 1° comma del presente articolo, sono definite con provvedimento dirigenziale nel rispetto delle norme previste nel vigente Regolamento.

Art. 4

ATTI DI ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

- 1) Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997 e dell'art 4, commi 2°, 3° e 15° della Legge n. 488/1999, i beni immobili disponibili e i diritti reali di godimento del Comune di Floridia sono alienabili in deroga alle norme di contabilità dello Stato.
- 2) La procedura di alienazione dei beni immobili del Comune di Floridia è l'asta pubblica.
- 3) La procedura di vendita è determinata dal Consiglio Comunale in conformità alle norme del vigente Regolamento ed è individuata, all'interno del piano annuale e pluriennale delle alienazioni, per ogni singolo immobile da alienare.
- 4) Ai sensi dell'art. 4, 3° comma della Legge n. 488/1999, il Comune di Floridia, in qualità di alienante, è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o ai diritti reali di godimento dei beni e alla regolarità urbanistica e fiscale, producendo apposita dichiarazione in cui il Dirigente preposto attesta la titolarità del diritto e la regolarità urbanistica e fiscale.
- 5) Le valutazioni di interesse storico e artistico sui beni da alienare sono effettuate secondo le modalità e i termini dell'art. 3, 100° comma, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, come stabilito dall'art 4, 5° comma, della Legge n. 488/1999 e secondo il Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42.

Art. 5

CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE E/O DA PERMUTARE

- 1) I beni da porre in vendita e/o da permutare sono quelli indicati dal Consiglio Comunale

con propri provvedimenti, adottati ai sensi del 1° comma dell'art. 3 del vigente Regolamento, su proposta del dirigente responsabile e individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:

- beni a bassa redditività;
- beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- beni non ubicati nel territorio del Comune di Florida;
- beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
- beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- aree per le quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
- beni da alienare e/o da permutare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili destinati a conseguire le finalità dell'Ente individuati nell'ambito di piani organici di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Florida.

Art. 6

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE E/O DA PERMUTARE

- 1) Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento oggetto del vigente Regolamento è determinato mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
- 2) La perizia estimativa è eseguita dal Dirigente Responsabile del Procedimento o da Tecnico Dipendente incaricato dall'Amministrazione, oppure, su proposta motivata dell'Ufficio, da professionista esterno. In tal caso la perizia di stima dovrà essere resa in forma giurata. I professionisti incaricati non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.
- 3) La perizia estimativa dovrà espressamente contenere i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
- 4) Il valore individuato mediante la perizia di cui al comma precedente, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa, ed alle eventuali spese per adempimenti catastali, (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, ecc.) e spese di pubblicazione nonché tutte le spese inerenti il procedimento di alienazione, costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste di alienazione.
- 5) Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa. L'organo competente può disporre con motivata deliberazione la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica e privata di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dal competente servizio o da esperto appositamente incaricato salvo conguaglio in denaro.

Art. 7

PRELAZIONE VOLONTARIA

- 1) Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione 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.

- 2) È riconosciuto il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa, ai locatari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione salvo interessi legali di terzi.
- 3) L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale e alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione da parte del dirigente competente, della proposta contrattuale nei termini sopra indicato e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
- 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 e, pertanto, il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 8 ASTA PUBBLICA

- 1) Si procede alla vendita dei beni mediante asta pubblica.
- 2) Il Dirigente responsabile del procedimento è tenuto a pubblicare, con le modalità del successivo art. 10, un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.
- 3) L'asta pubblica deve essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base (l'aumento minimo dovrà essere pari al 3% e i successivi aumenti, oltre al primo, dovranno essere espressi nella misura del 3% calcolato sul prezzo base).
- 4) I partecipanti all'incanto non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti, senza alcun interesse, non oltre 45 giorni dalla assunzione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione della gara.
- 5) Nel caso la prima e la seconda asta pubblica di gara vadano deserte, l'Amministrazione potrà disporre l'ulteriore procedura di vendita con riduzione del prezzo di alienazione che non potrà eccedere il 20% del valore di stima.
- 6) Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.
- 7) In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta libera migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte in seduta pubblica.

Art. 9 AGGIUDICAZIONE E PAGAMENTO DEL PREZZO

- 1) In caso di aggiudicazione mediante gara il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.
- 2) Nella definizione delle modalità di vendita l'Amministrazione si riserva, nel bando o nell'avviso, di determinare le modalità di pagamento del prezzo.

Art. 10

FORME DI PUBBLICITÀ DEGLI AVVISI DI VENDITA

- 1) Gli avvisi di vendita dei beni immobili vanno pubblicizzati con le seguenti formalità:
 - a) per i beni con valore stimato fino a € 300.000,00 mediante affissione all'albo dell'Amministrazione Comunale, mediante affissione di manifesti, per un uguale periodo, negli appositi impianti pubblicitari comunali, per estratto su almeno un quotidiano locale, sul sito Internet, per estratto sulla G.U.R.S., nell'edizione dei Bollettini Immobiliari, affissione agli Albi Pretori degli altri Comuni e altri Enti pubblici, nella sede delle associazioni di categoria (Artigiani, Commercianti, ecc.) e Sindacati;
 - b) per i beni con valore stimato oltre € 300.000,00 secondo le modalità sub a) nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica e su un quotidiano a tiratura nazionale; se previsto dalla normativa di settore l'avviso sarà pubblicato anche sulla G.U.C.E..
- 2) Tutte le forme di pubblicità devono avvenire almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara.

Art. 11

PROCEDURE DI GARA

- 1) Le gare di cui all'articolo 8 sono effettuate con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel bando di gara e determinato ai sensi del 4° comma dell'art. 6.
- 2) I termini e le modalità di presentazione delle offerte saranno indicati nei relativi bandi d'asta.

Art. 12

OFFERTE

- 1) Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre, ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Amministrazione consegue al provvedimento di aggiudicazione.

Art. 13

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

- 1) La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.
- 2) 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 di diritti reali anche parziali a favore di terzi.
- 3) La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.
- 4) Il contratto è rogato da Notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario Generale ai sensi dell'art. 17, 68° comma, lett. b) della Legge 127/97. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario Comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato d) della legge 604/62 prima della stipulazione del contratto.
- 5) In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si

trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

Art. 14

RINVIO

- 1) Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione e acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici e il Regolamento Comunale dei Contratti.

Art. 15

NORME FINALI E TRANSITORIE

- 1) In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
- 2) Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dall'atto pubblico di trasferimento.

Art. 16

COMMISSIONE GIUDICATRICE

- 1) La commissione, alla quale affidare la valutazione delle proposte di acquisto in rapporto agli elementi richiesti nel bando di gara o nella lettera invito, è composta:
 - dal Segretario Comunale – Presidente;
 - dall'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 - dal Ragioniere Capo del Comune;
 - da un funzionario comunale che espleti le funzioni di Segretario;
 - dal Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti, la cui presenza sia a titolo completamente gratuito.

Art. 17

CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE

Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- 1) le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative;
- 2) le offerte espresse in modo condizionato;
- 3) le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente.

Art. 18

VERBALIZZAZIONE

- 1) Dello svolgimento ed esito delle gare è redatto apposito verbale dal segretario della commissione di gara, sotto la direzione del Segretario Generale.

IL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI FLORIDIA E' STATO APPROVATO NELLA SEDUTA DEL 2 MAGGIO 2013 CON VERBALE DI CONSIGLIO COMUNALE N.17. E' STATO PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DAL 29 MAGGIO PER 15 GIORNI CONSECUTIVI FINO AL 12 GIUGNO 2013. E' DIVENUTO ESECUTIVO IL 13 GIUGNO 2013.