

COMUNE DI SAN FILIPPO DEL MELA

Provincia di Messina



**REGOLAMENTO PER ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI
SAN FILIPPO DEL MELA**

Art. 1

Principi generali

1) Il vigente Regolamento è adottato in attuazione dell'art. 12, 2° comma della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni, avente per oggetto "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo" nonché della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato".

2) Il Comune di San Filippo del Mela provvede alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà, nel rispetto dell'ordinamento giuridico ed assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2

Ambiti di applicazione

1) Il vigente Regolamento norma le alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale soggetti al regime del patrimonio disponibile.

2) Le alienazioni degli alloggi del Comune di San Filippo del Mela, realizzati con contributi regionali e/o statali per l'edilizia abitativa, sono sottoposti ai vincoli specifici previsti dalle relative norme.

3) 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.

4) Sono esclusi dall'applicazione delle norme del vigente Regolamento le alienazioni delle aree ricadenti all'interno di Piani P.I.P. ed all'interno di Piani di Edilizia Economica e Popolare per i quali si procederà mediante la redazione di appositi Regolamenti.

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, su mandato proposto dalla Giunta Municipale.

2) La deliberazione consigliare di individuazione dei beni immobili da alienare dovrà contenere:

- gli estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al N.C.T. e N.C.E.U.;
- l'individuazione sulle mappe del N.C.T.;
- le planimetrie del N.C.E.U. nel caso di edifici;
- la consistenza ed il valore catastale.

3) 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 ed i diritti reali di godimento del Comune di San Filippo del Mela sono alienabili in deroga alle norme di contabilità dello Stato.

2) Le procedure di alienazione dei beni immobili del Comune di San Filippo del Mela, meglio individuate agli articoli 8, 9 e 10 del vigente Regolamento, sono le seguenti:

- asta pubblica;

- trattativa privata diretta.
- 3) La procedura di vendita è determinata dal Dirigente responsabile del procedimento in conformità alle norme del vigente Regolamento.
- 4) Ai sensi dell'art. 4, 3° comma della Legge n. 488/ 1999 il Comune di San Filippo del Mela, 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 alla tenuta dei libri di inventario del patrimonio immobiliare 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.

Art. 5

Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

- 1) I beni da porre in vendita sono quelli indicati dal Consiglio Comunale, sulla base della proposta della Giunta Municipale, ed 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 San Filippo del Mela;
 - 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 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 San Filippo del Mela.

Art. 6

Determinazione del valore dei beni immobili da alienare

- 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 può essere effettuata da un tecnico del Comune, designato dal Dirigente responsabile del procedimento, o da un professionista esterno di fiducia, scelto dall'Amministrazione Comunale. 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;
 - il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione.
- 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. costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste e nelle trattative di alienazione.

5) Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa.

Art. 7

Prelazione volontaria

1) Fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione delle norme in materia il Comune di San Filippo del Mela riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti.

2) E' 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.

3) Il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

Art. 7 bis

Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione

1. Ai fini dell'aggiudicazione a terzi non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di stima. Nel periodo di presentazione delle offerte stabilito dal relativo bando, ogni partecipante dovrà produrre, unitamente all'offerta, apposita cauzione, pari al 10% del prezzo a base d'asta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'Ente.

2. L'alienazione sarà disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo. In caso di parità delle offerte, in sede di asta e in caso siano presenti i soggetti che hanno offerto lo stesso prezzo, gli stessi procederanno ad una nuova offerta da compilare su stampati forniti dall'Ente.

Gli interessati dovranno presentare le nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati. Qualora non sia presente uno o più dei soggetti che hanno effettuato la stessa offerta, agli stessi verrà richiesto, a mezzo di raccomandata A.R. o altre forme scelte dall'Ente, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine fissato dall'Ente.

Nel caso non pervenga alcuna offerta, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo. In caso di nuove parità di offerte si procederà di nuovo con le procedure sopra descritte. In ogni caso, sarà trattenuta la cauzione del migliore offerente, quale acconto del prezzo vendita, mentre a tutti gli altri partecipanti la cauzione sarà restituita in sede di asta. A coloro che invece hanno partecipato ma non sono presenti all'asta pubblica, l'assegno sarà restituito entro 15 giorni dalla conclusione della gara. La cauzione sarà incamerata dall'Ente qualora l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini previsti dal bando e dal presente Regolamento, gli adempimenti a suo carico.

3. L'Ente comunicherà, al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, l'aggiudicazione. Entro 15 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, il soggetto aggiudicatario dovrà versare un anticipo pari al 20% del prezzo di vendita. Il contratto sarà stipulato entro quarantacinque giorni dal versamento del suddetto anticipo. Se l'aggiudicatario si rifiutasse di stipulare l'atto di compravendita dopo il versamento dell'anticipo del 20%, tale importo sarà incamerato dall'Ente.

4. Qualora il primo esperimento della procedura di offerta al pubblico vada deserto, l'amministrazione potrà disporre un ulteriore esperimento d'offerta con riduzione del prezzo di alienazione che non potrà eccedere il 20% del valore di stima. Tale riduzione è determinata, con provvedimento motivato, dal dirigente competente all'alienazione dei beni

immobili e da un tecnico della stessa direzione, prima della scadenza dei dodici mesi di validità delle stime. Gli immobili per i quali entrambe le procedure d'offerta al pubblico siano andate deserte possono infine essere venduti a trattativa privata, purché le condizioni di vendita rimangano all'interno della riduzione del 20% del valore di stima.

Art. 8 **Asta pubblica**

- 1) L'asta pubblica deve essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base.
- 2) 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.
- 3) Nell'ipotesi in cui il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso si procederà a nuova gara ammettendo offerte anche in ribasso, rispetto al prezzo base determinato come indicato al 4° comma del precedente art. 6. In tal caso la massima percentuale al ribasso non potrà essere superiore al 20% del prezzo suddetto.
- 4) Il Dirigente responsabile dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione. Solo in caso di aggiudicazione in ribasso rispetto al prezzo base, prima della aggiudicazione procederà a sottoporre gli esiti della procedura alla Giunta Comunale, per l'approvazione.
- 5) In caso di offerte in rialzo si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida. Nell'ipotesi di offerte in ribasso l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'alienazione.
- 6) In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

Art. 8 bis **Bandi di gara**

Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria del bene da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i diritti ed i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta, con esclusione della consegna a mano;
- f) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- g) le modalità di compilazione dei documenti, le dichiarazioni e le attestazioni necessarie nonché le modalità di imbustamento e sigillatura;
- h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima;
- j) l'ammontare e la tipologia della cauzione stabilita nella misura del 10% dell'importo a base di gara e la misura di un ulteriore somma, non inferiore al 10% del medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria del Comune di San Filippo del Mela, la quale rilascerà quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di San Filippo del Mela. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per difetto del soggetto aggiudicatario.

- k) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta ;
- l) i termini e le modalità di pagamento;
- m) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
- n) per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle Imprese; per le società, la composizione degli organi societari con l'indicazione del rappresentante legale pro-tempore;
- o) nel caso di società, l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni non si è stati sottoposti a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata;
- p) il termine entro il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- q) qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'amministrazione;
- r) faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
- le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;
 - le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.
- Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara:
- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- b) i dipendenti del Comune di San Filippo del Mela che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
- c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile;
- d) coloro che presentano domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di San Filippo del Mela.

Art. 9 **Trattativa privata diretta**

1. Oltre al caso di cui al precedente art. 4, comma 2, l'Ente può vendere a trattativa privata e senza previo esperimento della procedura di offerta al pubblico, i beni ed i diritti reali immobiliari il cui valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi Euro 35.000,00 oppure indipendentemente dal valore di stima quando:
- a) l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti pubblici in genere;
- b) in caso di permuta;
- c) quando l'interesse all'acquisizione può essere manifestato soltanto da un unico soggetto (ad esempio sedi non suscettibili di utilizzazione autonoma o con un unico confinante ecc.).
- In tale ultimo caso e qualora l'importo sia superiore al limite suddetto dovrà essere esperita procedura di gara limitata ai soggetti interessati. Tale procedura potrà essere adottata anche nel caso di importo inferiore, qualora sia comunque opportuno interpellare più soggetti potenzialmente interessati.

Art. 10
Aggiudicazione e pagamento del prezzo

- 1) In caso di aggiudicazione mediante gara, di cui agli artt. 8 e 9, 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) L'aggiudicatario, a prescindere dalle modalità di aggiudicazione previste nel vigente Regolamento, entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione deve versare il prezzo di vendita ovvero, nell'ipotesi di aggiudicazione mediante asta pubblica o trattativa privata previa gara ufficiosa, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito.

Art. 11
Forme di pubblicità degli avvisi di vendita

- 1) Nell'ipotesi di asta pubblica gli avvisi di vendita dei beni immobili vanno pubblicizzati con le seguenti formalità:
 - a) per i beni con valore stimato inferiore a Euro 308.098,00 mediante affissione all'albo dell'Amministrazione Comunale, per estratto su un quotidiano locale e tramite Internet;
 - b) per i beni con valore stimato da Euro 308.098,00 a Euro 1.232.392,00 secondo le modalità riportate al punto precedente nonché per estratto sulla G.U.R.S. e su un quotidiano locale;
 - c) per i beni con valore stimato oltre Euro 1.232.392,00 secondo le modalità riportate al punto precedente, nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica e su un quotidiano a tiratura nazionale.
- 2) Tutte le forme di pubblicità devono avvenire almeno 20 giorni prima di quello fissato per la gara.

Art. 12
Procedure di gara

- 1) Le gare di cui agli articoli 8 e 9 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. 13
Offerte

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. 14
Permuta

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta, sempre che sia compresa nel Piano delle Alienazioni o nella deliberazione consiliare, deve essere approvata con delibera di Giunta Comunale in cui 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 ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento.

Art. 15 **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. 16 **Destinazione Proventi**

- 1) I proventi derivanti dalla alienazione dei beni del patrimonio comunale devono essere destinati al perseguimento delle finalità previste dall'art. 1, comma 66, legge 311/04: per rimborso quote capitale ammortamento mutui; e dall'art. 3, comma 28, legge 350/03: per finanziarie spese non permanenti (quindi anche correnti) connesse alle finalità di cui all'art. 187, comma 2, del TUEL (destinazione avanzo di amministrazione).

AD INVESTIM

Art. 17 **Trasformazione diritto temporaneo di superficie**

Per la trasformazione del diritto temporaneo di superficie in diritto di piena proprietà si applicano le norme richiamate ai commi 45 e 48 dell'art. 31 della Legge 448/98.

Art. 18 **Rinvio**

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

Art. 19 **Disposizioni transitorie**

Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione e di disposizione dei beni immobili di proprietà del Comune in corso alla data di approvazione del vigente Regolamento limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati. Le presenti norme possono essere derogate in presenza di strumenti di programmazione negoziata, ovvero interventi di natura economico - sociale attuati tramite una regolamentazione concordata tra

soggetti pubblici o tra un soggetto pubblico competente e la parte o le parti pubbliche o private per l'attuazione di interventi diversi, riferiti ad un'unica finalità di sviluppo.