



Città di Randazzo



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

ART. 1

FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art.12, comma secondo, della legge 15 maggio 1997 n.127, recepito dalla Regione Siciliana con L.R. n. 23/98, riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili del Comune di Randazzo.
2. Si considerano tali:
 - a) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
 - b) gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dall'articolo unico della legge 23 dicembre 1993 n.560, nonché dalle leggi regionali di settore;
 - c) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un servizio pubblico;
 - d) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 822, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di sdemanializzazione. I beni di interesse storico, archeologico ed artistico possono essere alienati previa autorizzazione del Ministero della Pubblica Istruzione.

ART. 2

ESCLUSIONI

1. Sono escluse dalla presente disciplina le compravendite immobiliari regolamentate da qualsivoglia legge speciale (ad esempio: le aree PEEP, PIP, P.T.J.E., l'edilizia residenziale pubblica, le convenzioni urbanistiche).

ART. 3

PRINCIPI GENERALI

1. Le operazioni di compravendita immobiliare dovranno attenersi, oltre al rispetto della normativa vigente, anche ai principi generali di efficacia, efficienza, economicità, trasparenza e diligenza delle procedure poste in essere.

ART. 4

PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Annualmente, con deliberazione consiliare, deve essere stabilito il programma di alienazione del patrimonio comunale disponibile.
2. Nel programma di cui sopra è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da porre in vendita secondo le modalità previste nel presente regolamento.
3. La Giunta Municipale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento, al Responsabile apicale del Servizio Patrimonio, il quale avrà il compito di esaurire le procedure previste nel presente Regolamento.
4. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.
5. Le procedure da seguire per le variazioni di cui al comma 4 sono le stesse di quelle previste per l'approvazione del programma.
6. Nel caso in cui l'approvazione del programma o le eventuali variazioni dello stesso, dovessero intervenire successivamente all'approvazione del Bilancio di previsione, il Consiglio Comunale con lo stesso provvedimento procederà alle variazioni delle dotazioni attive e passive del Documento Contabile con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.

ART. 5

I DOCUMENTI PROPEDEUTICI NECESSARI

1. Il responsabile del procedimento dovrà acquisire tutte le verifiche necessarie alla conoscenza dello stato giuridico del bene oggetto di compravendita.
2. Il responsabile del procedimento dovrà inoltre disporre l'effettuazione della perizia tecnica estimativa dell'immobile. Tale perizia dovrà essere compilata con la massima diligenza ed essere debitamente sottoscritta o da un tecnico dipendente dell'amministrazione comunale o da un tecnico incaricato esterno

ART. 6

COMPETENZE

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è l'Ufficio Economato.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione della proposta di deliberazione di approvazione della Giunta.
3. In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.
4. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce la proposta di deliberazione di cui al comma 2° del presente articolo e predispone gli atti di gara.
5. L'indizione della gara e le successive fasi sono effettuate dal responsabile con proprie determinazioni.

ART. 7

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio tecnico e/o da tecnico incaricato e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe usufruendo di ogni possibile riferimento ivi compresa la consultazione di agenzie immobiliari e sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
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 ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
 - c) Nel caso in cui la gara per asta pubblica o la trattativa privata, previo esperimento di gara informale, espletate con il prezzo base d'asta ricavato dalla perizia estimativa, vadano deserte per mancanza di offerte, prima di addivenire all'esperimento di una nuova gara, sia essa per asta pubblica o per trattativa privata, si potrà procedere ad una revisione del prezzo base di gara, nel rispetto delle norme di legge vigenti.
 - d) Il prezzo base iniziale di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto.

ART. 8

BENI VINCOLATI

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

ART. 9

ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile) e di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. A tal fine saranno indicati negli atti i seguenti dati:
 - a) partita catastale,
 - b) foglio catastale,
 - c) particella e sub particella,
 - d) categoria catastale,
 - e) classe,
 - f) consistenza,
 - g) superficie,
 - h) classificazione,
 - i) confini.

ART. 10

VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 11

PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica
 - b) trattativa privata
 - c) trattativa privata direttain connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 12

ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovraregionale, o comunque il valore di stima del bene da alienare è superiore a € 200.000,00.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato al fine di raggiungere i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, oltre la pubblicazione all'albo di questo Comune, l'affissione negli albi di Comuni, Province, uffici pubblici limitrofi al luogo di ubicazione dei beni immobili; le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate; i giornali a diffusione locale e nazionale; gli annunci in televisione; l'inserzione nel sito internet del Comune; nel Bollettino Ufficiale della Regione ove l'importo a base d'asta superi €. 200.000,00; la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea ove l'importo superi la soglia comunitaria e, comunque, nel rispetto delle norme vigenti in materia al momento dell'indizione della gara.
4. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
5. Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20% del prezzo base d'asta.
6. Le offerte devono pervenire al Comune entro il termine fissato dall'avviso d'asta.
7. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita nei modi di seguito indicati (e nel rispetto delle norme vigenti):
 - a) versamento dell'importo o deposito di titoli di Stato o garantiti dallo Stato presso il tesoriere provinciale;
 - b) fidejussione bancaria;
 - c) polizza assicurativa rilasciata da Società di assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

- d) le fidejussioni bancarie e le polizze assicurative, rilasciate da società finanziarie con iscrizione Banca d'Italia elenco ex art. 107 D.Leg.vo n. 385 del 01/09/1993, ove in via di scadenza, dovranno, senza soluzione di continuità, essere prorogate o rinnovate dal depositante stesso.
8. Per l'osservanza del termine vale il timbro di arrivo e - in caso di offerte pervenute il giorno stesso di scadenza - l'annotazione dell'ora di arrivo, apposti dall'Ufficio protocollo dell'ente.
 9. La gara è presieduta dal Dirigente responsabile del Servizio competente o, in caso di assenza o impedimento, da un suo incaricato.
 10. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
 11. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
 12. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
 13. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora questi rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (ad es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti, diversamente potrà valere come versamento in acconto.
 14. Nel caso l'asta andasse deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, la procedura sarà ripetuta con la facoltà di ridurre il prezzo di stima fino ad un massimo del 10%.
 15. Qualora l'asta andasse nuovamente deserta o venissero nuovamente presentate solo offerte irregolari o non valide si applicherà il successivo art. 14, comma 2, lettera a).
 16. In analogia con quanto previsto dall'art. 579 c.p.c. gli avvocati possono fare offerte per conto di terzi, secondo le modalità e le procedure di cui al presente regolamento, presentando la documentazione richiesta nell'avviso di vendita e versando la prescritta cauzione. L'eventuale aggiudicazione provvisoria avverrà nei loro riguardi e diventerà definitiva qualora non dichiarino, entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione provvisoria, le generalità di coloro per i quali hanno fatto l'offerta, con contestuale deposito del mandato e di tutta la documentazione richiesta nell'avviso di vendita, relativa ai soggetti di cui sono mandatari, ivi compresa la documentazione attestante l'avvenuto deposito della prescritta cauzione a nome degli effettivi futuri acquirenti. Nei dieci giorni successivi il Comune, esaminata la documentazione come sopra prodotta e accertata la regolarità, revocherà l'aggiudicazione provvisoria nei confronti degli avvocati, svincolando la cauzione da loro prestata, e aggiudicherà provvisoriamente agli effettivi futuri acquirenti, per il prosieguo con questi ultimi dell'iter secondo le modalità e le procedure di cui al presente regolamento. In ipotesi di irregolarità non sanabili riscontrate nella documentazione adottata come sopra dagli avvocati, afferente i terzi dei quali essi sono mandatari, l'aggiudicazione diventerà definitiva nei confronti degli avvocati medesimi con svincolo della cauzione versata dai terzi.
 17. L'avviso di gara, di fronte a due o più offerte valide di pari importo, dovrà prevedere di procedere:
 - a) mediante sorteggio;
 - b) contattando gli offerenti di pari importo per un rilancio in aumento sulle offerte stesse, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete in busta sigillata, fermo restando che, in assenza di rilanci pervenuti entro il termine all'uopo fissato, si provvederà ugualmente con sorteggio.
 18. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per intero alla stipula del rogito. Tuttavia, quando il valore di stima del bene è superiore a euro 500.000,00 il bando di gara potrà prevedere il pagamento rateale a condizione che alla stipula del rogito sia versato un importo non inferiore al 40% dell'intero prezzo di acquisto, l'ultima rata sia saldata entro due anni dal rogito e le somme dovute siano garantite da polizza bancaria o assicurativa.

ART. 13

TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato non superi euro 200.000,00.
2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine viene data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita e scelti tra quelli elencati nel precedente art. 12 comma 3°.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto, valgono le norme richiamate nei precedenti articoli. Il metodo di gara è quello previsto dal precedente art. 12, comma 4 e segg.

ART. 14

TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, in casi eccezionali, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto e/o il modesto valore di stima (comunque non superiore a euro 50.000,00) del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti. A titolo esemplificativo, nel caso di alienazione di reliquati stradali di dimensioni limitate, la trattativa privata potrà avvenire con il solo proprietario o con i soli proprietari dei fondi confinanti, sempre che siano agevolmente identificabili e reperibili.
2. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa, anche con più soggetti:
 - a. nell'ipotesi prevista dal precedente art. 12 comma 15;
 - b. nel caso in cui la trattativa privata ex art. 13 sia andata deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
 - c. nel caso di cui al precedente art. 12, c. 15, tra i successivi migliori offerenti, o analogo caso che si verificasse nel corso della procedura di trattativa privata prevista dal precedente art. 13, previa comunque autorizzazione della Giunta Comunale per le fattispecie previste nelle precedenti lett. a) e b);
 - d. per speciali circostanze di convenienza o di utilità sociale da indicarsi nel provvedimento che dispone la vendita, ed il valore del bene da alienare non superi i 200 milioni di lire;
 - e. allorché si tratti di consentire il rilascio di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi e per gli effetti delle leggi vigenti, per costruzione o ampliamento della prima casa del richiedente o di componenti il suo nucleo familiare, ovvero di costruzione o ampliamento di fabbricati destinati ad attività economiche e/o produttive gestite direttamente dal richiedente o da componenti il suo nucleo familiare, su terreni comunali di natura patrimoniale ed il valore del bene da alienare non superi i 200 milioni di lire;
 - f. qualunque sia il valore dell'immobile, qualora l'alienazione venga disposta a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni;
 - g. quando la cessione dell'immobile, qualunque sia il valore dello stesso, sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene, di proprietà di soggetti pubblici o privati, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Amministrazione stessa;
3. Il prezzo di aggiudicazione non deve essere inferiore:

- a. al 10% del valore della perizia di stima per l'ipotesi di cui al c. 1 del presente articolo;
 - b. al 10% del valore potenziale minimo di aggiudicazione associato all'ultimo esperimento di gara per le ipotesi di cui al c. 2, lett. a) e b), del presente articolo;
 - c. al prezzo proposto dal secondo migliore offerente per l'ipotesi di cui al c. 2, lett. c), del presente articolo.
4. La trattativa privata diretta è formalizzata con provvedimento motivato del responsabile della procedura di alienazione.
 5. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e notarili conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente.
 6. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto alla stipula del rogito.
 7. L'aggiudicatario dovrà versare la cauzione entro 7 (sette) giorni dalla aggiudicazione provvisoria. In materia di cauzione trova applicazione quanto in merito previsto dal precedente art.12, con particolare riguardo al c. 13 dello stesso articolo.

ART. 15

SPESE TECNICHE E NOTARILI

1. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti da eseguirsi ed eventuali aggiornamenti catastali) e notarili, relative alla stipula degli atti di trasferimento dei beni immobili oggetto della alienazione.
2. Qualora l'atto di compravendita non sia rogato dal Segretario Generale la scelta del Notaio spetta all'acquirente che incaricherà idoneo professionista dandone informazione al Comune entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. La stipula degli atti di trasferimento avverrà - di norma - presso la sede del Comune o in altro luogo da essa indicato.

ART. 16

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE DI GARA

1. Per la composizione ed il funzionamento della commissione di gara valgono le norme previste dal Regolamento di questo Comune per la disciplina dei contratti.

ART. 17

FORME DI PUBBLICITA' ESITI DI GARA

1. I risultati delle gare di cui al presente regolamento sono resi noti con avviso pubblicato all'albo dell'Ente e sugli altri mezzi di informazione nei quali è stato pubblicato il bando.
2. L'avviso predisposto dal responsabile del procedimento deve contenere l'elenco dei soggetti partecipanti ed il soggetto aggiudicatario con il relativo prezzo.

ART. 18

ABROGAZIONE DI NORME E DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

1. Sono abrogate le norme e le disposizioni regolamentari dell'ente precedentemente emanate incompatibili con il presente regolamento.



Città di Randazzo

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI
IMMOBILI COMUNALI**

(APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 38 DEL 21/11/2007)