

Approvato a S. S. 15/1/2012

INDICE

TITOLO I PRINCIPI GENERALI

Art.	1	Finalità ed oggetto	pag. 2
Art.	2	Beni alienabili	pag. 2
Art.	3	Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari	pag. 3

TITOLO II ALIENAZIONI

Art.	4	Procedure di vendita	pag. 3
Art.	5	Determinazioni di vendita	pag. 3
Art.	6	Prezzo di vendita	pag. 4
Art.	7	Asta pubblica	pag. 4
Art.	8	Asta pubblica - Offerte	pag. 4
Art.	9	Aste deserte	pag. 5
Art.	10	Capacità a contrattare	pag. 5
Art.	11	Garanzie e Cauzioni	pag. 6
Art.	12	Trattativa privata diretta	pag. 6
Art.	13	Permuta	pag. 7
Art.	14	Pubblicità	pag. 7
Art.	15	Contratti e spese contrattuali	pag. 8
Art.	16	Norma finale	pag. 8

TITOLO I

PRINCIPI GENERALI

ART. 1 – Finalità ed oggetto

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127¹, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili appartenenti al Comune di Sciacca.

Il presente Regolamento disciplina, altresì, le alienazioni di beni mobili.

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.

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

Sono alienabili:

tutti i beni immobili e mobili del Comune per i quali non sussiste un limite normativo o qualche speciale vincolo ostativo.

Le procedure di alienazione evidenziano la vigenza di eventuali diritti di prelazione, nel rispetto dei quali si procederà prima del contratto di alienazione

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo di terzi è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

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

¹ Art. 12 legge n. 127/1997 comma 2. I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.

ART. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

L'alienazione dei beni immobili è preceduta da apposita programmazione consiliare, **ove vengono specificati i beni oggetto di alienazione.**

L'alienazione dei beni mobili è preceduta da apposita programmazione della Giunta comunale.

In entrambi i casi, la relativa istruttoria deve contenere la stima dei valori dei beni.

Tutte le procedure di cui al presente regolamento devono essere espletate nel corso di validità della relativa programmazione. L'approvazione da parte degli organi competenti di una nuova programmazione determina la decadenza di tutte le procedure di alienazione, ad eccezione di quelle già bandite.

Alla competenza dirigenziale è affidata la completa gestione delle procedure successive, nonché ogni conseguente determinazione in ordine al bando/bandi ed alla formazione di eventuali lotti.

TITOLO II ALIENAZIONI

ART. 4 – Procedure di vendita

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97, sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari e mobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata diretta;
- c) permuta.

Nel giorno stabilito dall'avviso di vendita, una Commissione, costituita dal Dirigente del Settore competente con funzione di Presidente e da due dipendenti comunali con l'assistenza di un dipendente comunale in funzione di segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ART. 5 – Determinazioni di vendita

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio, sulla base del programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari o della specifica deliberazione del Consiglio comunale nei casi previsti dal presente Regolamento. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Le presenti disposizioni si applicano anche per l'alienazione dei beni mobili.

ART. 6 – Prezzo di vendita

I beni da alienare vengono preventivamente valutati, a mezzo di perizia di stima con metodo sintetico, al più probabile prezzo di mercato a cura degli uffici tecnici del Comune.

La perizia estimativa deve espressamente specificare tutti i parametri fondamentali, intrinseci ed estrinseci, del bene immobile utili alla corretta individuazione del prezzo di mercato.

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato delle spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

ART. 7 – Asta Pubblica

Alle alienazioni contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827 (*offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta*), sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 6.

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.

ART. 8 – Asta pubblica – Offerte

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta economica più alta.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente Responsabile.

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.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare secondo le norme del codice civile.

Nell'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 offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli

stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

ART. 9 – Aste deserte

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

Alla seconda asta andata deserta l'Amministrazione **comunale ha facoltà di indirne una successiva, riducendo la base d'asta della precedente gara fino ad un massimo del 10%.**

Andata deserta la terza asta, il bene non è più alienabile fino a nuova programmazione.

ART. 10 - Capacità a contrattare

L'acquirente dei beni immobili e mobili deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 cc. A tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di cause di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica Amministrazione, dei divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 codice civile², nonché quelle di cui al D.L.vo 159/2011.

² Art. 1471 c.c. **Divieti speciali di comprare.**

Non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona:

- 1) gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
- 2) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
- 3) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
- 4) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395.

Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile.

ART. 11 – Garanzie e Cauzione

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 e di diritti reali parziali a favore di terzi. Il Comune si impegna a trasferire la proprietà del bene libero da ipoteche.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, è condizione indispensabile di partecipazione, viene determinata in misura pari al 10% del valore a ribasso ed è trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

ART. 12 – Trattativa Privata Diretta

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Enti partecipati o costituiti dal Comune, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici per la realizzazione di impianti o servizi pubblici;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 6.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla adozione di formale ricognizione del bene in alienazione e delle condizioni di vendita definitive e dalla Determinazione di cui all'art. 8, comma 2.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 11.

ART. 13 – 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 nella deliberazione consiliare di programmazione, conforme alle previsioni dell'art. 3 del presente regolamento, deve essere approvata con delibera della Giunta comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, 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. 4 del presente regolamento.

ART. 14 - Pubblicità

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97, sono garantite adeguate forme di pubblicità, al fine di

acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 100.000,00: in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune di Sciacca, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione regionale, per estratto sulla Gazzetta Ufficiale Regione Sicilia, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra € 100.000,00 e € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Sciacca, per estratto su almeno un settimanale a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 25.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Sciacca, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.

Gli Avvisi di vendita relativi alle trattative private devono essere obbligatoriamente pubblicati:

- in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune di Sciacca; un estratto dell'Avviso dovrà essere altresì diffuso tramite comunicato stampa.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità **integrative** possono essere previste di volta in volta, **in relazione alla tipologia o allocazione del bene, se stimate idonee a implementare la potenziale platea degli interessati.**

Le forme di pubblicità del presente articolo si applicano anche alle alienazioni di beni mobili.

ART 15 – Contratti e spese contrattuali

Le spese contrattuali inerenti il trasferimento del bene da alienare saranno a carico dell'acquirente. I relativi contratti saranno rogati nella forma pubblico-amministrativa per rogito del Segretario Generale, ove possibile. Diversamente per atto pubblico per rogito di notaio.

ART. 16 – Norma finale

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore e al Regolamento dei contratti del Comune di Sciacca.
