



COMUNE DI CORLEONE
(Prov. di Palermo)

**REGOLAMENTO PER
L'ALIENAZIONE E L'ACQUISTO DI
IMMOBILI**

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Articolo 1 Finalità del regolamento
- Articolo 2 Destinazione delle entrate

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

- Articolo 3 Principi
- Articolo 4 Programma di vendita
- Articolo 5 Individuazione degli immobili da alienare
- Articolo 6 Prezzo di vendita
- Articolo 7 Elementi per l'identificazione

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

- Articolo 8 Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente
- Articolo 9 Determinazione a contrarre
- Articolo 10 Avviso d'asta
- Articolo 11 Esclusione dalla partecipazione alle gare
- Articolo 12 Pubblicità dei bandi di gara
- Articolo 13 Espletamento dell'asta – Aggiudicazione
- Articolo 14 Cause di preferenza
- Articolo 15 Trattativa privata diretta
- Articolo 16 Stipulazione dell'atto di compravendita

CAPO IV – ACQUISTO DI IMMOBILI

- Articolo 17 Acquisto di beni immobili
- Articolo 18 Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Articolo 19 Abrogazione di norme
- Articolo 20 Entrata in vigore

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità del regolamento

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12, comma secondo, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e s.m.i., riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'Ente.
2. Si considerano tali:
 - a) beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
 - b) beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
3. L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 o nella deliberazione di cui al successivo art. 4, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita, per i quali restano salvi i vincoli relativi all'alienazione dettati dal Decreto Legislativo 22.01.2004, n.42.
5. Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree artigianali. L'alienazione di tali beni resta regolamentata dalle vigenti normative in materia.
6. 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.
7. 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 - Destinazione delle entrate

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.
2. A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

CAPO II
LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 3 - Principi

1. L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento ed i tempi per la loro realizzazione.
2. L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dall'Ente nella relazione previsionale e programmatica e nel bilancio e annuale e pluriennale.

Art. 4 - Programma di vendita

1. Per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari di cui all'art. 1, il Consiglio Comunale approva un programma di vendita predisposto dalla Giunta Municipale, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento con l'indicazione delle motivazioni che lo determinano, in relazione alle finalità istituzionali che intende perseguire.
2. Il programma di vendita può essere integrato o modificato:
 - a) in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari;
 - b) in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle sue finalità istituzionali;
 - c) al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 5 - Individuazione degli immobili da alienare

1. Nel programma di vendita di cui al precedente articolo, la Giunta Comunale oltre ad individuare i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare, indica il loro prezzo di vendita ed i tempi entro cui procedere alle alienazioni.
2. Nei beni compresi nel programma di vendita, figurano, tra gli altri:
 - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi anche con originaria destinazione abitativa;
 - c) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Corleone per i quali non permanga l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione.

Art. 6 - Prezzo di vendita

1. Il prezzo da porre a base della alienazione viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata, di norma, dal Servizio comunale competente, ovvero, dall'Agenzia del Territorio secondo apposita convenzione.
2. I beni sono stimati in base a prezzi di mercato che possano esprimere il valore attuale degli immobili.
3. In sede di approvazione del bilancio consuntivo, la Giunta Municipale effettua l'aggiornamento dell'inventario per inserire i beni che sono nel frattempo pervenuti in proprietà dell'Ente, per il trasferimento tra le varie categorie di inventario e per la cancellazione dei beni trasferiti.

Art. 7 - 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, di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- a) foglio di mappa
 - b) particella e subalterno;
 - c) categoria catastale;
 - d) classe;
 - e) consistenza;
 - f) superficie;
 - g) destinazione urbanistica;
 - h) confini;
 - i) estremi titolo di provenienza;
4. Il dato sub i) non viene preso in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'Ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

**CAPO III
PROCEDURE DI VENDITA**

Art. 8 - Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente

1. Alla alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune si provvede, in via generale, mediante asta pubblica secondo la procedura di cui agli articoli seguenti.
2. I beni immobili di proprietà del Comune possono essere alienati mediante altri sistemi di scelta del contraente solo nei casi previsti dal presente regolamento ovvero dalla normativa vigente.

Art. 9 - Determinazione a contrarre

1. Con apposito provvedimento, il Responsabile del Settore competente:
 - a) individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel programma di cui all'articolo 4;
 - b) approva il bando di gara con gli elementi di cui al successivo art. 10;
 - c) definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto.
2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Art. 10 - Avviso d'asta

1. L'avviso d'asta deve indicare:
 - a) l'immobile da alienare con i relativi dati catastali;
 - b) il prezzo a base d'asta;
 - c) le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
 - d) le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
 - e) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
 - f) la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 50% dell'importo a base di gara;
 - g) il soggetto che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;
 - h) il Responsabile del Settore competente e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.
2. Il bando di gara dovrà prevedere, altresì, che, 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.
3. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.), di stima (versamento degli oneri eventualmente dovuti all'Agenzia del Territorio etc.) 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.

Art. 11 - Esclusione dalla partecipazione alle gare

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
 - a) si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - b) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.
2. Costituisce tra l'altro oggetto di esclusione l'offerta inferiore al valore posto a base d'asta;

Art. 12 - Pubblicità dei bandi di gara

1. I bandi di gara per l'alienazione degli immobili comunali devono essere pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni, e, per il medesimo periodo, devono essere visionabili anche sul sito internet del Comune di Corleone.
2. Nel periodo di cui al comma precedente dovranno essere affissi appositi manifesti riportanti il bando.
3. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Settore competente può adottare altre forme di pubblicità.

Art. 13 - Espletamento dell'asta – Aggiudicazione.

1. L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni.
2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui ai successivi commi, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.
3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente.
4. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso. La determinazione dirigenziale sopra citata deve essere emanata, di norma, entro trenta giorni da quello nel quale è stato esperito l'incanto.
5. Celebrata la gara, i soggetti di cui al successivo articolo, che hanno partecipato al pubblico incanto, possono effettuare, per una sola volta, offerte migliorative di acquisto entro il termine di dieci giorni. Le offerte dopo l'incanto non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un sesto il prezzo di aggiudicazione provvisoria. Le offerte dopo l'incanto devono essere effettuate con le modalità stabilite nell'avviso di gara.
6. L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata al maggiore offerente.
7. Nei casi di parità di offerte, senza che nessuno dei partecipati possa vantare cause di preferenza, decorsi dieci giorni, si procederà, al sorteggio tra le offerte uguali.
8. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà le cauzioni provvisorie versate dai concorrenti inadempienti, fermo restando comunque l'opportunità dell'Amministrazione a richiedere il risarcimento dei danni causati dal concorrente stesso.

Art. 14 - Cause di preferenza

1. Possono presentare offerte migliorative dopo l'incanto, ai sensi dell'art. 13, comma 5, i partecipanti al pubblico incanto appartenenti alle seguenti categorie di soggetti secondo il seguente ordine di priorità:
 - a. il conduttore del bene in forza di precedente provvedimento emesso dall'Amministrazione Comunale, purché in regola con i pagamenti;
 - b. l'ex proprietario del bene (lottizzante, espropriato, cedente, ect...);
 - c. il confinante compresi anche coloro che confinano con il bene per il tramite di una strada e/o di un'area pubblica.

2. Ove la preferenza spetti a più soggetti appartenenti alla medesima categoria di priorità è ammessa la possibilità di effettuare offerte migliorative congiunte. Il bene verrà aggiudicato secondo le quote dichiarate nell'offerta migliorativa.
3. Salvo quanto stabilito al comma 2 del presente articolo, nei casi di parità di offerte fra più soggetti appartenenti alla medesima categoria di priorità si procederà, in sede di gara, al sorteggio tra le offerte uguali.

Art. 15 - Trattativa privata diretta

1. La trattativa privata diretta – intendendosi per tale la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un unico interlocutore – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
 - a) allorché sia andata deserta per ben tre volte la gara per la vendita di cui all'articolo 13;
 - b) qualunque sia il valore dell'immobile, qualora l'alienazione venga disposta a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni ovvero a favore di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
 - c) 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;
 - d) ricorrano particolari circostanze, di cui si deve dare congrua motivazione nella determinazione a contrarre propedeutica alla procedura di vendita.
2. Nelle ipotesi previste al precedente comma, il prezzo risultante dalla trattativa deve comunque essere oggetto di giudizio di congruità da parte del Servizio comunale competente

Art. 16 - Stipulazione dell'atto di compravendita.

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della gara ovvero di conclusione della trattativa privata;
2. Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dalla tesoreria comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.
3. Il deposito effettuato a titolo di garanzia dell'offerta, su formale richiesta dell'aggiudicatario, può essere computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.
4. Il citato termine di sessanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la proposta è subordinata:
 - ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
 - alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria.
4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, si applica la procedura stabilita al comma 8 del precedente art. 13.

**CAPO IV
ACQUISTO DI IMMOBILI**

Art. 17 - Acquisto di beni immobili

1. Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità del Comune, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salva diverso e motivato provvedimento che dovrà essere assunto dalla Giunta.
2. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal competente Servizio comunale competente, ovvero sulla base di motivata richiesta di detto Servizio, dall'Agenzia del Territorio.

Art. 18 - Acquisto di immobili - modalità di individuazione del contraente.

3. All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.
4. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al dirigente delegato alla partecipazione indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.
5. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso l'Amministrazione dovrà inserire nel contratto penali per le eventuali inadempienze del venditore. Nel contratto medesimo può essere previsto, a carico dell'Amministrazione, l'anticipo, prima dell'ultimazione e/o della consegna dell'opera, di quote proporzionali del corrispettivo pattuito in ragione dello stato di avanzamento lavori e/o della progressiva consegna del bene. In tale evenienza, il contratto dovrà altresì stabilire, a carico del venditore, l'obbligo di prestare garanzia fidejussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate dall'Amministrazione, a garanzia della restituzione di quest'ultime, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento, mancata consegna o vizi dell'opera, fatta salva la prova di eventuali maggiori danni.

CAPO V
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 19 - Abrogazione di norme

1. Dall'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate le ulteriori norme dei regolamenti comunali che comunque risultino in contrasto, in tutto o in parte, con quanto disposto dal presente regolamento.

Art. 20 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del regolamento stesso da parte del Consiglio Comunale.