

COMUNE DI PIRAINO

(Prov. di Messina)

REGOLAMENTO ALIENAZIONE BENI IMMOBILI COMUNALI

ART.1

Oggetto del Regolamento

1.- Il presente regolamento disciplina i criteri e le procedure per l'alienazione dei beni immobili comunali, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n.127, come modificato dall'art.6 della legge 8 Ottobre 1997 n.352.

2.- L'alienazione dei beni del Comune è effettuata con procedure di evidenza pubblica, che assicurino adeguata trasparenza e concorrenzialità.

Art.2

Beni da alienare

1.- Possono essere alienati i beni immobili patrimoniali disponibili, come risultanti dagli inventari del Comune.

2.- L'alienazione dei beni demaniali o patrimoniali indisponibili, che non rivestono più i caratteri e la natura della demanialità o della indisponibilità, è subordinata alla preventiva adozione di formale provvedimento di classificazione degli stessi fra i beni patrimoniali disponibili e di inserimento nei relativi inventari.

3.- L'individuazione dei beni da alienare compete alla Giunta Municipale ed è effettuata in sede di formazione del progetto di bilancio di previsione, sulla base di una relazione di stima di massima, redatta dal Settore Tecnico competente.

4.-Ove occorra ed a seguito di esigenze o eventi sopravvenuti, l'individuazione dei beni da alienare può essere effettuata anche successivamente all'approvazione del bilancio di previsione, con le conseguenti modifiche al piano esecutivo di gestione.

Art.3

Determinazione del prezzo

1.- Il valore del bene da alienare, da porre a base d'asta, deve formare oggetto di apposita perizia di stima di cui al 3° comma

dell'art.2, con riferimento ai valori correnti di mercato, all'indice di appetibilità del bene ed al mercato eventualmente interessato all'acquisto.

2.- La perizia di stima deve, comunque indicare:

- a) l'individuazione ed ubicazione del bene da alienare;
- b) dettagliata descrizione dell'immobile, anche con riferimento allo stato di conservazione;
- c) i dati catastali;
- d) il prezzo da porre a base d'asta e suscettibile di offerta soltanto in aumento;
- e) ogni altro elemento di valutazione ritenuto utile.

3.- Il prezzo, come sopra determinato, è da considerare al netto delle spese varie sostenute o da sostenere, per: frazionamento, volturazione catastale, spese di trascrizione nei registri immobiliari, registrazione del contratto, diritti di registro o spese notarili, imposte e tasse, spese di pubblicazione ecc. ; spese che rimangono tutte a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune.

Art.4

Procedure di vendita

1.- Alla vendita dei beni immobili del Comune si procede a mezzo di asta pubblica, con le modalità di seguito indicate e nel rispetto della legge sulla contabilità generale dello Stato, se ed in quanto applicabile e compatibile con il presente regolamento.

2.- Si procede alla vendita a mezzo di trattativa privata, previa deliberazione consiliare di deroga al pubblico incanto, in casi eccezionali, nei quali sia, comunque, evidente la necessità o la convenienza del ricorso a tale forma di contrattazione.

3.- In ogni caso, è escluso il ricorso alla trattativa privata quando il prezzo a base d'asta del bene da alienare sia superiore a 150.000 (centocinquantamila) Euro, fatto salvo il rispetto di eventuali diritti di prelazione.

Art.5

Pubblico incanto

1.- Il pubblico incanto, per la vendita dei beni immobili patrimoniali da alienare} come individuati dalla Giunta Municipale ai sensi del precedente art.,2, è indetto ed esperito dal Dirigente del Settore preposto allo espletamento delle pubbliche gare, sulla base della perizia di stima di cui all'art. 3.

2.- L'avviso d'asta deve contenere, in quanto compatibili, le indicazioni di cui all'art..65 del R.D. n. 827/1924 e successive modifiche ed integrazioni.

3.- Il bando integrale della gara è pubblicato per la durata di almeno 20 giorni prima della data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte:

a) All' Albo pretorio del Comune;

b) all'Albo pretorio di tutti i Comuni confinanti con quello di Piraino;

c) Presso gli uffici pubblici ubicati nel territorio comunale, quali:uffici postali, uffici statali o regionali, scuole, ecc... nonché presso tutti gli sportelli degli Istituti di credito operanti nel Comune.

Ove l'importo posto a base d'asta sia superiore a 200.000 (duecentomila) Euro, il bando di gara deve essere pubblicato, per estratto, anche sulla G.U.R.S. e su un quotidiano a diffusione regionale e/o provinciale.

Art.6

Trattativa privata

1.- Si procede alla stipulazione a trattativa privata:

a) quando due pubblici incanti siano andati deserti e si abbiano fondati motivi per ritenere che, ove se ne sperimentassero altri, andrebbero egualmente deserti;

b) quando, previa deroga al pubblico incanto, assentita dal Consiglio comunale, risulti evidente la necessità o convenienza del ricorso alla trattativa privata, fermo restando il limite di cui al precedente articolo 4, comma 3.

2.- La trattativa privata di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali acquirenti siano in grado di venire a conoscenza della vendita da effettuare.

3.- A tal fine, si procede alla pubblicazione di appositi manifesti all'Albo pretorio del Comune ed in altri luoghi pubblici, con particolare riguardo alla zona in cui è ubicato il bene da alienare.

4.- Per quanto riguarda la presidenza della gara, il termine di presentazione delle offerte, che devono essere in aumento, la cauzione, la stipula del contratto, le spese di registrazione e trascrizione, ecc si applicano le norme del presente regolamento, riferibili al pubblico incanto.

Art. 7

Cauzione e spese contrattuali

1.- Per partecipare al pubblico incanto o alla trattativa privata con gara, i concorrenti dovranno prestare una cauzione pari al 10% del prezzo posto a base d'asta.

2.- Inoltre l'aggiudicatario, entro 15 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, deve versare, nelle casse comunali la somma che sarà determinata in via presuntiva, e salvo conguaglio, per spese contrattuali ed oneri fiscali.

3.- Ove l'aggiudicatario non versi l'importo di cui al precedente comma o non proceda alla stipula del contratto nel termine assegnategli dal Comune, si procede all'incameramento della cauzione, fatte salve eventuali ulteriori azioni risarcitorie.

4.- In tal caso, l'Amministrazione può aggiudicare la vendita a favore del concorrente classificatosi al secondo posto, semprechè sia dimostrata l'evidenza dell'interesse pubblico e la differenza quantitativa della seconda offerta sia inferiore al 10%.

Art. 8

Pagamento del prezzo

1.- Il prezzo di acquisto, come risultante dal verbale di aggiudicazione, deve essere pagato per contanti al momento della stipula del contratto.

2.- Su richiesta dell'acquirente può essere accordata la possibilità di pagare non meno del 50% del prezzo di acquisto al momento della stipula del contratto di compravendita, mentre per la somma rimanente può essere accordata una dilazione di pagamento fino ad un massimo di due anni, con pagamenti rateali bimestrali di eguale importo, maggiorati di un interesse pari a tre punti percentuale in più rispetto al T.U.R. (ex TUS) tempo per tempo vigente.

3.- Il pagamento della parte dilazionata del prezzo deve essere garantito o da iscrizione ipotecaria sul bene, ai sensi dell'art.2817 del codice civile, per un importo pari al doppio della somma rimasta da pagare, con oneri di iscrizione e cancellazione a carico dell'acquirente, ovvero mediante fideiussione bancaria da parte di un istituto di credito indicato dal Comune.

Art.9

Beni di interesse storico e artistico

1.- Per l'alienazione di beni di interesse storico o artistico si applicano le norme contenute nel D.P.R. 07.09.2000 n.283.

Art. 10

Diritti di opzione o di prelazione

1.- Sono fatti salvi eventuali diritti di opzione o di prelazione, vantati e documentati sugli immobili oggetto di alienazione.

2.- Ove l'acquisto di immobili comunali avvenga in dipendenza del diritto di opzione o di prelazione, l'acquirente non può venderli o cederli a terzi o costituire diritti reali di godimento prima che siano trascorsi almeno dieci anni dalla data di acquisto.

Detto divieto deve essere contenuto nel contratto di compravendita.

Gli atti di disposizione in violazione del presente comma sono nulli con conseguente rientro dell'immobile nella proprietà del Comune.

Art.11

Cessione alloggi edilizia residenziale pubblica

1.- Per la cessione in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applicano le norme contenute nell'art. 3 del D. L. 31 ottobre 1990 n. 310, come convertito nella legge 22 dicembre 1990 n. 403 e successive modifiche ed integrazioni.

2.- Hanno diritto di prelazione all'acquisto degli alloggi di edilizia residenziale pubblica gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducono un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni.

In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.

3.- I proventi delle cessioni di cui al comma precedente devono essere reinvestiti per le finalità previste dal comma 1 dello stesso art. 3, del medesimo D.L. 31.10.1990, n. 310, come convertito nella legge 22.12.1990, n. 403, con priorità per il pagamento di debiti fuori bilancio.

4.- La rateizzazione di cui al precedente art. 8 può essere assentita fino ad un massimo di anni quattro, ferme restando le condizioni ivi previste.

Art.12

Destinazione proventi alienazione beni immobili

1.- Salvo quanto previsto dal secondo comma del precedente articolo, tutte le somme provenienti dalla alienazione di beni patrimoniali del Comune devono essere destinate ed impiegate prioritariamente per il pagamento di debiti fuori bilancio riconoscibili.

2.- Ove documentalmente sia dimostrata l'inesistenza di debiti fuori bilancio o di altre passività pregresse, nonché

l'inesistenza di giudizi pendenti, dai quali possano derivare esposizioni debitorie del Comune, i proventi delle vendite di beni patrimoniali devono essere reinvestiti per le finalità previste dall'art. 94, III comma, dell'O.EE.LL. vigente in Sicilia.

INDICE

- Art. 1 - Oggetto del regolamento;
- Art. 2 - Beni da alienare;
- Art. 3 - Determinazione del prezzo;
- Art. 4 - Procedure di vendita;
- Art. 5 - Pubblico incanto;
- Art. 6 - Trattativa privata;
- Art. 7 - Cauzione e spese contrattuali;
- Art. 8 - Pagamento del prezzo;
- Art. 9 - Beni di interesse storico e artistico;
- Art. 10- Diritti di opzione o di prelazione;
- Art.11 - Cessione alloggi edilizia residenziale pubblica;
- Art. 12 - Destinazione proventi alienazione beni immobili.