



COMUNE DI PIANA DEGLI ALBANESI
Provincia regionale di Palermo

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL
PATRIMONIO COMUNALE**

*Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37
del 18/06/2015 (come emendato)*



COMUNE DI PIANA DEGLI ALBANESI
PROVINCIA DI PALERMO

INDICE

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Oggetto del regolamento
- Art. 2 Beni alienabili e criteri sulla individuazione dei beni da alienare
- Art. 3 Piano annuale di vendita degli immobili- Effetti
- Art. 4 Particolari categorie di beni alienabili.
- Art. 5 Responsabile del procedimento.
- Art. 6 Ufficiale rogante.
- Art. 7 Incapacità a contrarre

CAPO II
LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

- Art. 8 Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare - deroghe.
- Art. 9 Criteri per l'individuazione dei beni da alienare.

CAPO III
LE PROCEDURE DI VENDITA

- Art. 10 Valutazione, stima del bene e prezzo di vendita.
- Art. 11 Donazione di beni immobili e vendita a prezzi simbolici.
- Art. 12 Pagamento del prezzo di vendita. Dilazioni.
- Art. 13 Corrispettivo in opere
- Art. 14 Procedure di vendita.
- Art. 15 Forme di pubblicità.
- Art. 16 Deliberazione di vendita.
- Art. 17 Spese di vendita.
- Art. 18 Soggetto deputato allo svolgimento della gara.
- Art. 19 Urgenza.
- Art. 20 Asta pubblica.
- Art. 21 Bando di gara: contenuti.
- Art. 22 Offerte e aggiudicazione.
- Art. 23 Aste deserte.
- Art. 24 Garanzie e cauzioni.
- Art. 25 Esclusione dalla partecipazione alle gare.
- Art. 26 Procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara
- Art. 27 Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara
- Art. 28 Permuta.
- Art. 29 Beni soggetti a prelazione

CAPO IV
NORME FINALI

- Art. 30 - Abrogazione di norme e rinvio.
- Art. 31 - Entrata in vigore.



COMUNE DI PIANA DEGLI ALBANESI
PROVINCIA DI PALERMO

Articolo 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, in attuazione della previsione recata dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Piana degli Albanesi, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico.
2. Con le disposizioni che seguono, il Comune di Piana degli Albanesi intende assicurare adeguati criteri di trasparenza e forme di pubblicità, pur nel loro contemperamento con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e importanza dei beni da dismettere.
3. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti comunali dello stesso Ente.

Articolo 2

BENI ALIENABILI E CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari ovvero dall'inventario dei beni immobili del Comune o sulla base e nei limiti della documentazione esistente negli archivi e negli uffici;
 - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
3. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.
4. Per l'alienazione degli alloggi classificabili di "Edilizia Residenziale Pubblica" si procederà secondo quanto statuito dalla legge 24 dicembre 1993 n. 560 e successive modifiche ed integrazioni, nonché da eventuali leggi regionali in materia.

Articolo 3

PIANO ANNUALE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI
EFFETTI

1. L'inserimento degli immobili nel piano costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione ovvero di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b) e c), del precedente articolo 2, e ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.
2. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare all'Albo Pretorio e sul sito ufficiale del Comune, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli

effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

3. Il responsabile del procedimento provvede, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

4. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 e' ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

5. Il Consiglio Comunale può in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

6. Alle dismissioni degli immobili inclusi nel piano di cui al comma 1 si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001 n. 410.

Articolo 4

PARTICOLARI CATEGORIE DI BENI ALIENABILI

1. La vendita di beni di interesse storico ed artistico o comunque vincolati da leggi speciali è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie previste da leggi, regolamenti o disposizioni amministrative condizionanti per il Comune.

2. Sono alienabili, ai sensi dell'art. 89, comma 7 della L.R. 3 maggio 2001, n° 6, gli immobili realizzati con fondi pubblici, per ragioni varie mai utilizzati o in stato di abbandono, il cui mantenimento risulti da relazione tecnica, difficoltoso, oneroso ed antieconomico.

3. Per i terreni provenienti da procedure espropriative o, in ogni caso, da acquisizioni conseguenti a procedure per pubblicazione, allorché non risulti applicabile l'istituto della retrocessione, sono sempre assicurate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, forme di partecipazione e preferenza per gli originari proprietari od i loro aventi causa.

4. Nei casi di cui al precedente comma 3 l'esercizio della prelazione è, di norma, assicurato con le modalità di cui all'art. 29 successivo, salvo che situazioni obiettivamente verificabili e motivate escludano la convenienza economica della procedura aperta e rendano preferibile l'alienazione ai sensi dell'art. 26 di questo regolamento.

5. Anche verso gli originari proprietari di terreni, comunque utilizzati per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, il Comune assicura forme di partecipazione e eventualmente di preferenza, in caso di successiva alienazione della parte residua dei medesimi.

Articolo 5

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Funzionario Apicale preposto alla Direzione competente in ordine alla gestione del Patrimonio immobiliare del Comune.

2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Piano delle vendite degli immobili di cui all'articolo 8.

3. In particolare il Responsabile del Procedimento è competente alla predisposizione e/o all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

4. Sulla base delle valutazioni tecniche, il Responsabile del Procedimento istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al successivo articolo 8 di questo Regolamento, redigendo gli atti di gara.

5. Qualora si provveda in esecuzione dell'apposito Programma delle vendite, l'indizione delle procedura di gara e delle successive fasi è effettuata direttamente dal Responsabile del Procedimento con proprie determinazioni.

6. Sempre qualora si provveda in esecuzione del Programma delle vendite, il Responsabile del Procedimento provvede a dare attuazione alle ipotesi di procedura negoziata senza previa

pubblicazione di un bando di gara, secondo le modalità riportate nel successivo articolo 27 motivando il ricorso a tale procedimento.

7. Il Responsabile del Procedimento individua l'ufficiale rogante e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.

8. Spetta altresì al Responsabile del Procedimento la redazione tempestiva dello schema del Programma di vendita degli immobili di cui al successivo articolo 8 di questo Regolamento, previa direttiva sindacale.

9. È ancora compito del Responsabile del Procedimento stabilire quando concorrano ragioni di convenienza per affidare la perizia estimativa degli immobili di cui all'articolo 10, alla Commissione tecnica o a professionisti esterni, a cagione della peculiare complessità della stessa.

10. Al Responsabile del Procedimento, infine, spetta ogni altra incombenza che risulti affidata dal presente Regolamento al fine di dare attuazione al Programma delle vendite nei tempi in essa ipotizzati.

Articolo 6

UFFICIALE ROGANTE

1. Ferme le competenze rogatorie del Segretario Comunale, i contratti di alienazione possono essere affidati al ministero di un Notaio esterno.

2. Nella scelta dell'Ufficiale rogante si tiene conto, oltre alle difficoltà intrinseche e obiettive connesse allo specifico contratto, dei carichi di lavoro dell'Ufficio competente, del numero dei contraenti, della entità della spesa a carico del Comune nonché della volontà dei contraenti.

3. L'acquirente o il Comune possono richiedere il rogito a ministero del Notaio qualora le relative spese siano totalmente a carico della parte contraente diversa dal Comune.

Articolo 7

INCAPACITA' A CONTRARRE

1. Non possono essere acquirenti, nemmeno in caso di esperimento di asta pubblica, né direttamente né per interposta persona, gli amministratori comunali rispetto ai beni affidati alla loro cura, e gli ufficiali pubblici rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero.

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

Articolo 8

PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE – DEROGHE

1. Per la alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui agli articoli 2 e 3 del precedente Capo I, il Consiglio Comunale approva il Piano annuale di valorizzazione del patrimonio immobiliare, su proposta del Responsabile del Procedimento redatta conformemente a previa direttiva sindacale.

2. Nel Piano sono indicati:

- a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) il valore di massima dei singoli beni.

3. Il Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 32, comma 2, della L.8 giugno 1990, n° 142, come recepita con la L.R 11 dicembre 1991, n° 48 e successive modifiche ed integrazioni, è allegato del Bilancio annuale di previsione.

4. Il Piano in questione può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza o necessità.

5. Il Consiglio Comunale, fermo restando quanto previsto nell'articolo precedente, può stabilire in qualsiasi momento e con proprio autonomo e motivato provvedimento, di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile di proprietà del Comune, ancorché non compreso nel Piano di cui sopra, costituendone espressa integrazione.

Articolo 9

CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. I beni da porre in vendita saranno individuati dal Consiglio Comunale nel piano di vendita di cui al precedente art. 8 fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi da essi scaturenti e sulla base dei seguenti criteri di massima:

- a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- b) beni che richiedano interventi di manutenzione onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
- c) beni non ubicati nel territorio comunale;
- d) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
- e) aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;
- f) ogni altro bene immobile che la civica amministrazione abbia motivatamente interesse a dismettere.

2. Per ciascun bene individuato come potenziale oggetto di alienazione, al fine di ponderare l'opportunità della relativa dismissione sotto il profilo dell'equilibrio finanziario dell'Ente, dovrà essere computato l'effetto che la relativa vendita determinerebbe sulle entrate del bilancio comunale. Sono infatti da escludere alienazioni di beni ad alta redditività o che comunque determinerebbero contrazioni non sostenibili di entrate correnti.

CAPO III

LE PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 10

VALUTAZIONE, STIMA DEL BENE E PREZZO DI VENDITA

1. I beni immobili da alienare vengono preventivamente valutati secondo i criteri previsti dall'art. 230, comma 4 del D.lgs 18 agosto 2000, n° 267 e ss.mm.ii. o, se presunto di maggior convenienza, a cura dell'Unità Operativa preposta agli affari della Direzione competente per la gestione del Patrimonio ovvero da apposite Commissioni tecniche eventualmente nominate ovvero, infine, da professionisti esterni all'uopo incaricati, al più probabile prezzo di mercato.

2. La stima del bene da porre a base d'asta è determinata dal competente Ufficio Tecnico Comunale, avendo riguardo a tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato dei luoghi e di diritto, della destinazione d'uso, al fine di pervenire al più probabile valore di mercato mediante uno o più dei seguenti metodi:

- a) stima sintetica a vista;
- b) stima storica sulla base dei valori di compravendita, tenuto conto anche dell'andamento negli ultimi anni dei valori di mercato di analoghe tipologie di beni, pubblicate semestralmente dall'Agenzia delle Entrate (Banca dati OMI);
- c) stima per confronto con altri beni vicini e simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- d) stima per capitalizzazione del reddito medio annuo e continuativo che il bene potrà conseguire.

3. La relazione di stima, accompagnata da eventuali elaborati grafici e tecnici necessari (planimetrie, descrizione analitica del bene, documentazione fotografica etc.) dovrà indicare il valore di stima.
4. In casi di particolari complessità, i beni da alienare potranno essere valutati, tramite perizia asseverata, da professionisti esterni appositamente incaricati, ovvero attraverso il ricorso al servizio tecnico estimativo dell'Agenzia delle Entrate.
5. A tale prezzo, come sopra determinato, da intendersi al netto degli oneri fiscali, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario (o acquirente), le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente (quali, a titolo meramente esemplificativo, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, quando affidata ad un tecnico esterno, spese di pubblicità), in relazione alla vendita dell'immobile interessato.
6. Il prezzo di stima, determinato come sopra, costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto di IVA se dovuta, sul quale saranno formulate le offerte. Sia il prezzo di vendita sia le altre spese a carico dell'acquirente saranno espressamente e dettagliatamente indicate nel bando o nell'avviso di vendita.
7. È rimesso al prudente apprezzamento del Responsabile del Procedimento sostituire il criterio delle spese vive di cui al comma precedente, con quello forfetario. In tal caso il valore di stima andrà maggiorato di una percentuale non inferiore al 2 (due) per cento.

Articolo 11

DONAZIONE DI BENI IMMOBILI E VENDITA A PREZZI SIMBOLICI

1. Per ipotesi del tutto eccezionali, da motivarsi congruamente con evidente corrispondenza all'interesse pubblico, il Comune potrà donare propri beni immobili ovvero venderli a prezzo non di mercato, nel rispetto della vigente normativa.
2. L'evenienza del comma precedente dovrà comunque realizzarsi con specifica e motivata deliberazione del Consiglio Comunale da assumersi a maggioranza assoluta dei suoi componenti e previa formale proposta della Giunta Comunale.

Articolo 12

PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA-DILAZIONI

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della procedura aperta o della procedura negoziata, non oltre la stipulazione del contratto.
2. Solo eccezionalmente e per ragioni congruamente motivate, in specie con riferimento esclusivo alle ipotesi di procedura negoziata con enti e associazioni non aventi scopo di lucro, la Giunta Comunale può autorizzare la dilazione del pagamento, che non potrà superare i tre anni dall'aggiudicazione, con versamento minimo di un anticipo pari al 40 (quaranta) per cento dell'intero prezzo. In tal caso il rogito non potrà avvenire prima dell'integrale versamento del prezzo.
3. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà comunque essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia che preveda espressamente la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune.

Art. 13

CORRISPETTIVO IN OPERE

1. Al fine di realizzare un'opera pubblica o procedere a manutenzioni straordinarie su beni immobili e/o impianti e attrezzature di proprietà comunale (scuole, impianti sportivi, uffici comunali, museo, biblioteca, cimitero comunale, etc...), rifacimento di marciapiedi e strade, reti idriche e fognarie, anche in regime di somma/estrema urgenza, è possibile prevedere nei relativi bandi di gara che il corrispettivo sia in tutto o in parte compensato mediante la cessione di uno o più immobili di proprietà comunale a condizione che questi

ultimi siano preventivamente inseriti nel Piano delle Alienazioni ed i lavori nel programma triennale delle opere pubbliche ove previsto dalla vigente normativa.

2. La Giunta Comunale, con propria deliberazione, può autorizzare il Responsabile della Direzione competente ad individuare quali beni immobili possano fungere da corrispettivo, stabilendo al contempo le opere/immobili/impianti oggetto di intervento ai sensi del precedente comma 1 e la compensazione con eventuali crediti a qualunque titolo vantati dalla ditta aggiudicatrice nei confronti del Comune, purché certi liquidi ed esigibili, maturati anche precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento.
3. Ai fini della determinazione del valore delle opere da eseguire, spetta al Responsabile della Direzione competente la predisposizione ed approvazione di speciali bandi di gara che prevedano speciali procedure e modalità per la imputazione dei beni immobili a corrispettivo totale o parziale delle opere di cui ai precedenti commi. Il contratto di acquisto dell'immobile non potrà essere rogato prima del rilascio della certificazione di regolare esecuzione dei lavori, nonché della relativa regolarizzazione amministrativa, contabile e fiscale.
4. Analogamente a quanto previsto ai commi precedenti, la Giunta Comunale con propria deliberazione può autorizzare, su motivata proposta del dirigente, la compensazione in opere come corrispettivo per la vendita degli immobili previsti dall'art. 26 del presente regolamento.

Articolo 14

PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) procedura aperta;
 - b) procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara;
 - c) procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara;
 - d) permuta.

Articolo 15

FORME DI PUBBLICITÀ

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12 della Legge n. 127/1997.
2. Le aste sono pubblicate:
 - a) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore agli euro 100.000 (centomila);
 - b) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale *Regionale* per alienazioni di valore superiore ad euro 250.000 (duecentocinquantamila).
3. Per la stessa durata della pubblicazione all'Albo Pretorio i bandi di gara di cui al comma che precede devono essere visionabili anche sul sito internet dell'Amministrazione.
4. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate ulteriori forme di pubblicità facoltativa, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse regionale e/o nazionale ovvero su riviste specializzate, nonché all'albo pretorio di Comuni vicini, invio del bando ad associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.

Articolo 16

DELIBERAZIONE DI VENDITA

1. La gara viene indetta o la decisione di vendita dell'immobile viene assunta con determinazione del Responsabile del procedimento, qualora l'alienazione risulti già prevista nel Piano di vendita

degli immobili con le caratteristiche indicate all'articolo 8, comma 2, del presente Regolamento. In ogni altro caso la decisione di vendita viene assunta con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. L'alienazione degli immobili comunali avviene comunque sulla scorta della previa determinazione a contrarre assunta dal competente incaricato di funzioni dirigenziali, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 56 della L 8 giugno 1990, n° 142, recepito con la LR 11 dicembre 1990, n° 48 e modificato con l'art.13 della LR 23 dicembre 2000, n°30 e ss.mm.ii..

Articolo 17

SPESE DI VENDITA

1. Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto notarile ovvero dell'atto pubblico amministrativo di compravendita.

2. Il bando dovrà, ad ogni modo e espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:

a) le spese d'asta (bolli, diritti, etc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, etc.) sostenute dal Comune;

b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, *ivi* incluse le spese notarili, quelle inerenti le visure ipotecarie, catastali, etc.....

Articolo 18

SOGGETTO DEPUTATO ALLO SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. Il soggetto deputato allo svolgimento della gara è costituito e composto dall'incaricato di funzioni dirigenziali competente, con funzioni di Presidente della gara, dal responsabile del Servizio o Ufficio preposto alla gestione del Patrimonio immobiliare dell'Ente (se nominato) e da un altro dipendente con compiti di verbalizzazione.

Articolo 19

URGENZA

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente Regolamento sono abbreviati sino alla metà.

2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni dell'urgenza.

Articolo 20

ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica, (*offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta*), sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente articolo 10.

2. In un medesimo bando potrà disporsi l'alienazione di più beni immobili. In tale evenienza il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazioni di documenti, allorché presentino offerte per più di un lotto.

Articolo 21

BANDO DI GARA: CONTENUTI

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- b) il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;
- c) i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- e) il luogo e l'Ufficio presso cui si effettuano le gare;
- f) l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
- g) l'ammontare della cauzione;
- h) il metodo di gara;

- i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno eguale al prezzo a base di gara;
- j) per le persone giuridiche l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
- k) in caso di società, la composizione degli organi e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
- l) la eventuale possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare;
- m) le modalità di presentazione delle offerte;
- n) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- o) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- p) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- q) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione;
- r) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- s) il periodo, decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta.

Articolo 22

OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione provvisoria è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del competente incaricato di funzioni dirigenziali.
3. 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.
4. L'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi è possibile anche in presenza di una sola offerta valida. Le offerte si considerano valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta della procedura aperta.
5. Nella 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 o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
7. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.
8. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
9. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
10. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Articolo 23

ASTE DESERTE

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione comunale ha facoltà di indire una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo del 15 (quindici) per cento. Può altresì ricorrere alla procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara.
2. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione comunale ha facoltà di:
 - procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo del 25 (venticinque) per cento.
 - vendere il bene con procedura negoziata di cui al successivo art.26, anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino ad un massimo di un ulteriore 10 (dieci) per cento;
 - valutare l'opportunità di sospendere, nel caso di completa assenza di manifestazioni di interesse, la procedura di alienazione del bene.
3. Le riduzioni di prezzo previste ai precedenti commi 1 e 2 si applicano anche alle aste andate deserte nei 12 mesi precedenti alla entrata in vigore del presente Regolamento, purché l'alienazione del bene venga confermata nel programma delle alienazioni dell'anno di riferimento.

Articolo 24

GARANZIE E CAUZIONI

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto pubblico di vendita.
3. Al fine di consentire la massima partecipazione agli esperimenti di gara, il Responsabile del procedimento può disporre, nel bando e/o nella lettera d'invito, che la cauzione venga sostituita da polizza assicurativa o fideiussione bancaria rilasciate in favore del Comune che dovranno essere mantenute accese sino al completo pagamento.
4. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando di gara, viene determinata in misura almeno pari
 - al 10 (dieci) per cento del valore del bene che non superi i 50.000 (cinquantamila) euro,
 - al 5 (cinque) per cento del valore del bene qualora superi i 50.000 (cinquantamila) euro,e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto. La stessa sarà incamerata dal Comune, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, in sede di bando di gara.
5. La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Articolo 25

ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE

1. Fatta salva l'eventuale previsione del bando di gara, sono esclusi dalla partecipazione alle gare 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.

Articolo 26

PROCEDURA NEGOZIATA PREVIA PUBBLICAZIONE DI UN BANDO DI GARA

1. La procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara è ammessa:

- a) nelle ipotesi di procedure aperte andate deserte *ex* articolo 23;
- b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi il valore di euro 100.000 (centomila);
- c) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile ovvero a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, etc.), allorché si tratti di beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, etc.);
2. La procedura negoziata è svincolata da particolari formalità, spettando al Responsabile del procedimento individuare le forme più opportune, atte a garantire l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte. In ogni caso è fatta salva la facoltà della Giunta Comunale di autorizzare eventuali ulteriori e specifiche condizioni, termini e modalità di vendita e/o di pagamento, finalizzati alla celere e proficua conclusione della trattativa in questione, verificato il prevalente interesse dell'Amministrazione all'alienazione e il permanere della convenienza economico-finanziaria ovvero dell'interesse collettivo.
3. Per quanto compatibili e repute consone all'importanza del bene da alienarsi, trovano qui applicazione le regole procedurali previste negli articoli precedenti di questo Regolamento, con riguardo alle procedure aperte.
4. Nei casi di cui alla lettera a) del comma 1 (aste andate deserte), il prezzo a base di gara informale può essere rideterminato, entro un limite di ribasso non maggiore del 20 (venti) per cento, rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 9.

Articolo 27

PROCEDURA NEGOZIATA SENZA PREVIA PUBBLICAZIONE DI UN BANDO DI GARA

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti pubblici ovvero di organismi *nonprofit* (enti senza scopo di lucro) e di associazioni aventi finalità sociali e più generalmente allo scopo di incentivare fini parimenti sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara nei seguenti casi:
- a) alienazioni di beni immobili a vantaggio di Enti pubblici, Società, Consorzi, Enti morali o associazioni con finalità sociali e/o di pubblico interesse, fondazioni o altri Enti a prevalente o totale partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o per l'esecuzione di servizi pubblici o di pubblico interesse, ovvero a favore dei predetti Soggetti a totale partecipazione pubblica del Comune di Piana degli Albanesi;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento di capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati, come a titolo esemplificativo e non esaustivo nei seguenti casi:
- unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 - terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie (lotti area PIP);
 - manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
 - porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;

- e) in caso di aste pubbliche andate deserte, qualora concorrano ragioni che facciano presumere che anche la gara ufficiosa avrebbe esiti infruttuosi;
 - f) alienazione di beni immobili di valore inferiore ad euro 20.000 (ventimila);
 - g) in ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'art. 41 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e ss.mm.ii;
 - h) negli altri casi, previsti da leggi e regolamenti in materia, in cui sia ammessa l'alienazione a soggetti non selezionati attraverso procedure concorsuali o sia prevista l'alienazione a soggetti determinati in base a criteri di compensazione o perequazione urbanistica.
2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, contro un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 10.
3. Nel caso previsto dalla lettera d) del comma 1, il prezzo stabilito in base ai criteri dell'articolo 10 è aumentato fino al 20 (venti) per cento, stante la mancata effettuazione della gara.
4. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 24.

Articolo 28

PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta con procedura negoziata senza previa pubblicazione di bando con enti pubblici e soggetti privati di beni immobili comunali.
2. La permuta, sempre che il bene immobile comunale da alienarsi sia compreso nel Piano delle vendite, deve essere preceduta da atto di indirizzo della Giunta comunale, nella quale 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, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima, secondo i criteri stabiliti all'articolo 10, che precede.

Articolo 29

BENI SOGGETTI A PRELAZIONE

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano puntuali disposizioni in tema di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
- a) l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite comunicazione all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare il diritto di prelazione nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non fissi un termine differente;
 - b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10 (dieci) per cento del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in contanti in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune.

3. Se il diritto di prelazione è riconosciuto a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di avvalersi della prelazione, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario dell'incanto nei raffronti dell'Amministrazione.

4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora, invece, due o più aventi diritto esercitano la prelazione, l'immobile verrà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

CAPO IV NORME FINALI

Articolo 30

ABROGAZIONE DI NORME E RINVIO

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastante disposizione regolamentare dell'Ente.
2. E' espressamente abrogato il Regolamento per la dismissione dei beni comunali, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 31.03.2000.
3. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si fa rinvio a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice civile e dai principi normativi concernenti la materia, in ultimo desumibili anche dal Decreto Legislativo n.163/2006 nel testo vigente nella regione siciliana.

Articolo 31

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore una volta divenuta esecutiva la relativa delibera di approvazione.