



**COMUNE DI ADRANO**  
**Provincia di Catania**

**REGOLAMENTO**  
**ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI**

**(Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 18 febbraio 2003)**

**Art. 1**  
**Oggetto del Regolamento**

Le alienazioni di beni immobili del patrimonio comunale sono disciplinate dalle norme stabilite dal presente regolamento, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15.05.1997, n. 127, e successive modifiche ed integrazioni, in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908, n. 783 ed al RD. 17.06.1909, n. 454.

Esulano dal presente regolamento le specifiche disposizioni di cui alla legge 24.12.1993, n. 560, per l'alienazione di unità immobiliari di proprietà del Comune con finalità di edilizia residenziale pubblica; sono fatte salve, inoltre, le specifiche disposizioni di cui alla legge 23.12.1998, n. 448, per la cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, nell'ambito di interventi di edilizia economico-popolare, a favore dei privati che ne facciano richiesta.

**Art. 2**  
**Individuazione dei beni da alienare**

I beni immobili da alienare sono individuati preventivamente dal settore nel quale è collocato il servizio "Gestione Patrimonio", in modo che ne siano evidenziati:

- (a) l'ubicazione, i confini, la consistenza, gli identificativi catastali;
- (b) la qualità e la natura degli eventuali accessori considerati immobili ai sensi dell'art. 817 del codice civile;
- (c) le speciali condizioni da imporsi agli acquirenti per garantire la proprietà di terzi, la tutela dell'ambiente o di eventuali monumenti ed elementi di pregio architettonico, storico e artistico.

**Art. 3**  
**Alienazione di beni vincolati**

La vendita di beni vincolati da leggi speciali, quali ad esempio i beni sottoposti a specifico vincolo per la tutela ambientale o per la protezione della valenza storica, artistica, architettonica, deve essere preceduta dall'autorizzazione delle Autorità competenti, ove prevista per legge e secondo le modalità stabilite.

**Art. 4**  
**Individuazione del prezzo di alienazione**

La vendita dei beni è effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, sulla base di apposita perizia di stima redatta da professionista abilitato, interno o esterno all'Ente, facendo riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe e secondo criteri e metodologie estimative coerenti alla natura del bene da valutare.

Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, rispetto al quale verranno effettuate le offerte.

Al prezzo di vendita, una volta definito, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (qualora necessarie) per eventuali frazionamenti o

aggiornamenti catastali (se affidati ad un tecnico esterno all'Amministrazione comunale), nonché le spese fiscali e notarili conseguenti.

#### **Art. 5**

#### **Alienazione di beni soggetti a diritto di prelazione**

Agli immobili urbani pubblici e a quelli sottoposti a tutela, ai sensi del decreto legislativo 29.10.1999, n. 490 (già legge 1.06.1939 n. 1), adibiti ad uso diverso da quello di edilizia residenziale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 38 e 40 della Legge 27.07.1978, n. 392, e successive modifiche ed integrazioni. Pertanto, quando il bene oggetto di alienazione è gravato dal diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata chiaramente nelle comunicazioni e nelle forme di pubblicità adottate e l'aggiudicazione deve essere notificata nei modi di legge previsti.

#### **Art. 6**

#### **Procedure di alienazione**

All'alienazione dei beni immobili si procede di norma mediante asta pubblica; in casi particolari, adeguatamente motivati, si può procedere mediante trattativa privata o trattativa diretta secondo quanto indicato dall' art. 12.

#### **Art. 7**

#### **Adeguate forme di pubblicità**

Alla gara viene data ampia pubblicità mediante le forme di pubblicità previste per legge e ritenute più idonee, individuate nella determinazione di vendita.

La pubblicazione dell'avviso di gara o di un estratto di esso, relativo alle vendite di importo fino ad €.200.000,00, deve essere effettuata all'Albo pretorio, alla Gazzetta Ufficiale Regione Siciliana, su Internet. Per le vendite di importo superiore ad €. 200.000,00 l'avviso di gara o un estratto di esso deve essere pubblicato altresì su un quotidiano a diffusione nazionale.

La pubblicazione degli avvisi sui giornali locali deve essere fatta almeno venti giorni prima della data fissata per la vendita, mentre quella sui giornali a diffusione nazionale deve essere fatta almeno trenta giorni prima della data fissata per la vendita.

Le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta o dell'estratto devono essere rimborsate dall'aggiudicatario.

Altri canali pubblicitari utilizzabili dall'Amministrazione comunale (non addebitabili all'aggiudicatario) sono, in via esemplificativa, il Foglio degli annunci legali della Provincia, gli annunci in televisione, radio e siti internet.

#### **Art. 8**

#### **Modalità di presentazione delle offerte**

La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta.

La presentazione delle offerte deve avvenire o mediante servizio postale, esclusivamente a

mezzo di raccomandata, o tramite consegna a mano presso il Protocollo generale del Comune di Adrano entro il termine fissato nell'avviso.

L'offerta, redatta in carta legale chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente (nel caso di società i dati del legale rappresentante nonché gli estremi della società); se questi agisce in nome o per conto di altri, dovrà specificatamente indicarlo e fornire procura speciale, che sarà allegata al verbale di vendita; allorché le offerte siano presentate a nome di più soggetti o persone, questi si intendono solidamente obbligati.
- indicazione chiara della somma che s'intende offrire, in cifre ed in lettere; in caso di discordanza di indicazioni, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.
- sottoscrizione dell'offerta, in originale.
- dichiarazione dell'offerente di aver preso visione e perfetta conoscenza dell'immobile alienando.
- Ricevuta del deposito cauzionale di cui all'art. 9.

### **Art. 9**

#### **Garanzie e Fideiussioni**

Per la partecipazione alla gara deve essere prodotta, insieme con l'offerta scritta incondizionata in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta medesima, pari al 20% del prezzo fissato a base della vendita.

Il deposito può essere costituito mediante fideiussione bancaria o assicurativa o anche mediante assegno circolare non trasferibile.

Il deposito cauzionale viene restituito o svincolato agli offerenti non aggiudicatari.

### **Art. 10**

#### **Apertura delle offerte ed aggiudicazione**

La procedura di gara è presieduta dal dirigente dell'Amministrazione comunale competente per materia, in presenza di almeno due testimoni, 'di un dipendente nella qualità di verbalizzante e verrà effettuata nel modo stabilito nel bando di gara; per gare di particolare rilevanza il dirigente competente può essere assistito da un dirigente amministrativo.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per il Comune; la stessa avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Qualora l'offerta più conveniente sia espressa a parità d'importo da due o più concorrenti, gli stessi saranno invitati a presentare, entro dieci giorni, offerta migliorativa in aumento. L'aggiudicazione avverrà con il criterio del precedente comma .

Quando non siano pervenute offerte valide nei tempi prefissati e secondo le modalità previste dal presente regolamento, si compila un processo verbale di diserzione di gara e gli eventuali depositi cauzionali vengono restituiti.

L'esito dell'alienazione si constata mediante processo verbale che, compilato e quindi firmato dal presidente, dai due testimoni e dal verbalizzante, attesta le operazioni svolte.

Nel processo verbale di aggiudicazione sono indicati:

- l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è svolta la procedura di esame delle offerte.
- il valore con il quale la vendita è stata dichiarata aperta.
- le generalità di ciascun offerente.
- il prezzo offerto da ciascun concorrente.
- l'indicazione se l'offerta è fatta in proprio o per procura.
- l'aggiudicazione definitiva al miglior offerente.

#### **Art. 11**

#### **Stipula del contratto**

Il deposito cauzionale di cui all'art. 9 viene trattenuto dall'Amministrazione comunale qualora l'aggiudicatario rifiuti di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente assume il carattere di versamento in acconto; in tal senso l'aggiudicatario deve versare al momento della stipula del contratto (rogito) la differenza tra l'importo di aggiudicazione e la cauzione, già versata a garanzia dell'offerta.

L'aggiudicatario deve stipulare il contratto di compravendita e conseguentemente effettuare il relativo versamento nel termine indicato dall'Amministrazione comunale e comunque entro novanta giorni dalla data di aggiudicazione, pena l'incameramento del deposito cauzionale e salvo il risarcimento danni a favore dell'Amministrazione medesima.

Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altro onere sono a carico dell'acquirente che allo scopo può individuare un notaio di sua fiducia.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune e deve mantenere gli eventuali contratti di locazione in essere al momento della vendita che non fossero rescindibili a volontà del locatore.

#### **Art. 12**

#### **Trattativa privata**

Si può procedere all'alienazione mediante trattativa privata in casi particolari, che devono essere adeguatamente motivati in ordine all'interesse pubblico che viene comunque perseguito e garantito, nei seguenti casi:

- quando la commerciabilità del bene è per ubicazione, tipologia del bene e consistenza, limitata di fatto ad una cerchia ristretta di interessati o, addirittura, ad un solo soggetto per le particolari condizioni di fatto e, comunque, il valore di stima dell'immobile non è superiore ad €. 50.000,00;
- nel caso di autorimesse ed altre pertinenze, inserite o collegate ad edifici ed immobili nei confronti dei quali esiste di fatto un legame funzionale e/o pertinenziale: in questi casi si può prevedere la priorità per i proprietari del condominio in cui l'immobile è inserito;
- quando siano state effettuate, tre aste pubbliche e le stesse siano state dichiarate deserte (ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari e non valide) e si abbia fondato motivo di ritenere che la gara, se ripetuta, vada ancora deserta;
- qualora la condizione giuridica e/o di fatto del bene da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso agli altri sistemi di aggiudicazione;
- nel caso l'acquirente sia soggetto pubblico o ente gestore di un pubblico servizio, che chiede

l'acquisizione del bene per scopi istituzionali o comunque collegati alla funzione svolta di interesse pubblico.

Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, le modalità di presentazione delle offerte, le garanzie da prestarsi, le modalità di aggiudicazione, la stipula del contratto e le modalità di pagamento, valgono in generale le disposizioni richiamate negli articoli precedenti, fatto salvo le specifiche del caso che saranno meglio dettagliate nelle lettere d'invito.

Nel caso di trattativa diretta, la determinazione del prezzo di alienazione, oltre alle spese tecniche e degli atti conseguenti, é accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

### **Art. 13**

#### **Programma di alienazione mediante consulenti immobiliari**

In base alla legge 23.12.1999, n. 488, è data facoltà al Comune di procedere all'alienazione di diritti e di beni immobili di proprietà mediante consulenti immobiliari e soggetti intermediari, scelti con procedure competitive fra primarie società del settore, incaricati anche della valutazione dei beni da porre in vendita; è prevista, inoltre, la possibilità di alienazione dei diritti e dei beni agli intermediari medesimi, che s'impegnano a rivendere secondo le modalità indicate dalla normativa citata.

Il Comune, se intende alienare beni immobili comunali mediante il sistema indicato al comma precedente, predispone un programma, da approvarsi da parte del Consiglio comunale in sede di approvazione del bilancio annuale, che definisce gli obiettivi da raggiungere ed individua gli immobili da porre in vendita, le loro caratteristiche, nonché i tempi e le modalità di attuazione del programma medesimo, sulla base dei criteri previsti dalla normativa vigente.

### **Art. 14**

#### **Norme finali**

Per quanto non disciplinato dal presente regolamento, si fa riferimento alle norme vigenti disciplinanti gli stessi istituti e provvedimenti, contenute nella legislazione comunitaria, statale e regionale, nonché agli altri regolamenti comunali (regolamento dei contratti, regolamento di contabilità, ecc.).

### **Art. 15**

#### **Foro competente**

Competente per ogni controversia inerente alle gare o ai contratti è il Foro di CATANIA.