

ALLEGATO SUB LETTERA "A" ALLA DELIBERA DI G.C. N° 15 DEL 28/01/2010

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DI BENI  
IMMOBILI DEL COMUNE DI CARLENTINI**

ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ARTICOLO 2 – ALIENAZIONI DI BENI IMMOBILI

ARTICOLO 3 – ALIENAZIONE DI BENI VINCOLATI

ARTICOLO 4 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

ARTICOLO 5 – PREZZO DELLA COMPRAVENDITA

ARTICOLO 6 – PROVENIENZA DEI BENI

ARTICOLO 7 – DIVIETO SPECIALE DI COMPRARE

ARTICOLO 8 – FORME DI PUBBLICITA'

ARTICOLO 9 – CONTRATTO

ARTICOLO 10 – PAGAMENTO DEL PREZZO

ARTICOLO 11 – GARE ESPERITE

ARTICOLO 12 – GARE DESERTE

ARTICOLO 13 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

ARTICOLO 14 – ENTRATA IN VIGORE

**Art. 1**  
**Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di alienazione dei beni immobili del Comune di Carlentini, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della legge 15.05.1997 n. 127 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 2**  
**Alienazioni di beni immobili**

1. Le alienazioni di beni immobili avvengono, di regola, a seguito di pubblico incanto ( o procedura aperta) con uno dei criteri previsti dalla normativa che disciplina la contabilità degli Enti Pubblici.

2. E' possibile procedere a trattativa privata ( o procedura negoziata ), quando si verificano circostanze eccezionali, in caso di permuta, per la vendita di fondi interclusi, di porzioni di immobili e pertinenze di edifici. Le circostanze che giustificano il ricorso alla trattativa privata devono essere motivate nella relativa determinazione a contrattare.

3. Qualora non sia già indicato in atti fondamentali di programmazione, la competenza a decidere in merito all'alienazione di beni immobili è riservata al Consiglio Comunale, mentre è di competenza del responsabile del servizio l'approvazione degli atti di gara.

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

1. La vendita di beni immobili del demanio storico ed artistico e di quelli vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità dell'autorizzazione, prelazione o di liberazione dal vincolo, prevista dalla normativa vigente in materia.

2. La vendita di beni di cui al comma 1, subordinatamente all'espletamento delle formalità di cui allo stesso comma, può essere effettuata direttamente agli enti territoriali qualora ricorrano obiettivi di tutela e valorizzazione del bene, o altre speciali circostanze da indicare nel provvedimento di alienazione.

3. Il prezzo della compravendita è determinato con le modalità di cui all'art.5

**Art. 4**  
**Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione**

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione o altre servitù o pesi, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.

**Art. 5**  
**Prezzo della compravendita**

1. Salvo casi particolari in cui sia rinvenibile in atti del Comune, di altri enti e/o autorità statali o provvedimenti legislativi o regolamentari, il prezzo di alienazione di beni immobili è determinato con perizia di stima a firma del responsabile dell'area tecnica o di altro dipendente dallo stesso delegato o, nei casi di particolare complessità da indicare nel provvedimento di conferimento, da un perito appositamente incaricato.

2. Il prezzo fissato nella perizia di stima di cui al comma 1 costituisce il prezzo minimo di alienazione.

**Art. 6**  
**Provenienza dei beni**

1. Fatto salvo quanto previsto da specifiche norme di legge in materia che prevedano particolari procedimenti per l'alienazione di beni immobili di proprietà pubblica, possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva e comprovata disponibilità del comune.

2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione altre cause.

**Art. 7**  
**Divieto speciale di comprare**

1. Gli amministratori comunali non possono essere compratori, nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'ente, come previsto dall'art. 1471 del codice civile.

2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 è nullo.

**Art. 8**  
**Forme di pubblicità**

1. L'acquisto o la vendita di beni immobili, qualunque sia la forma scelta del contraente, è preceduta da adeguata pubblicità da stabilire nella determinazione a contrattare in ragione del valore del contratto, in analogia a quanto previsto dalla normativa nazionale e comunitaria sulle forniture di beni e servizi.

2. E' prescritta in ogni caso la pubblicazione di apposito avviso all'Albo pretorio, nei principali luoghi pubblici e sul sito internet dell'ente.

**Art. 9**  
**Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con un contratto, stipulato in forma pubblica o pubblico-amministrativa, regolarmente trascritto.

2. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'art. 94, comma 4, lett.c) del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62 prima della stipulazione del contratto.

3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

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

**Art. 10**  
**Pagamento del prezzo**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, non oltre la stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il comune attiverà le garanzie previste nel bando di gara (cauzione, depositi, polizze fidejussorie, ecc) secondo le modalità previste dallo stesso e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.
3. Sono posti a carico dell'acquirente anche le spese sostenute dal comune per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni, ecc).

**Art. 11**  
**Gare esperite**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con avviso all'Albo Pretorio e sul sito internet comunale.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

**Art. 12**  
**Gare deserte**

1. In caso di esperimento di gara ad asta pubblica deserta si procede a trattativa privata diretta e qualora non vi siano soggetti interessati alla trattativa privata alle medesime condizioni, si procede all'espletamento di nuove gare ad asta pubblica con successive riduzioni del prezzo, ciascuna delle quali non può eccedere il decimo del valore di stima iniziale.

**Art. 13**  
**Trattativa privata diretta**

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti pubblici ovvero di organismi nonprofit (enti senza scopi di lucro) e di associazioni aventi fini sociali, e più generalmente allo scopo di incentivare fini parimenti sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:
  - a) alienazione di beni immobili a vantaggio di Enti pubblici o Enti morali o associazioni con finalità sociali ovvero di pubblico interesse;
  - b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a partecipazione pubblica, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
  - c) alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico, in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo e la quota del Comune non sia suscettibile di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
  - d) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
  - e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati;
  - f) alienazione di beni immobili oggetto di precedenti procedure espropriative a favore dei soggetti proprietari al momento dell'esproprio;

g) in caso di asta pubblica andata deserta;

h) alienazione di beni immobili di valore pari o inferiore ad euro 20.000,00(diecimila);

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 art. 5. L'alienazione a trattativa privata diretta, deve essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale, quantunque già prevista nel programma delle alienazioni.

#### **Art. 14**

#### **Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entrerà in vigore decorsi quindici giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio comunale.