

COMUNE DI CANDIDONI

Prov: di Reggio Calabria

Via Dr.Monea, 17 - C.F. 00253000806 Tel.0966/900020 Fax 900010

ALBO PRETORIO

Pubblicato dal 21. 4. 2007
in 06/5/05 N. 127
Il Mese Comunale

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera N.	Adunanza del	OGGETTO:
<u>6</u>	<u>11.04.2005</u>	APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CANDIDONI

ADUNANZA ORDINARIA DI PRIMA CONVOCAZIONE - SEDUTA PUBBLICA

L'anno DUEMILACINQUE, il giorno UNDICI del mese APRILE, alle ore 18,10, nella sala delle adunanze consiliari si è riunito il Consiglio dell'Ente, convocato con determinazione del Sindaco, con l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti.

All'inizio della trattazione dell'argomento di cui all'oggetto risultano presenti i Consiglieri sotto indicati:

CONSIGLIERE	Presente	CONSIGLIERE	Presente
	SI - NO		SI - NO
<i>Aruta Marcello</i>	SI	<i>Furfaro Antonio</i>	SI
<i>Loverso Salvatore</i>	SI	<i>Pettè Giovanni</i>	SI
<i>Scarfò Antonino</i>	SI	<i>Eburnea Giuseppe</i>	NO
<i>Lamberti Antonio</i>	SI	<i>Cavallaro Vincenzo</i>	SI
<i>Scarfò Maria Rosa</i>	NO	<i>Gatto Carmen Tiziana Alba</i>	SI
<i>Garisto Antonio</i>	SI	<i>Massara Maria Concetta</i>	NO
<i>Montorro Giuseppe</i>	SI		

PRESENTI N. 10

ASSENTI N. 3

Partecipa il Segretario dell'Ente Dr. Michele Misiti con le funzioni previste dall'art.17, comma 68/a della Legge 15 maggio 1997 n.127.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Presidente sig. Rag. Marcello Aruta, dichiara aperta la seduta e invita il consiglio a procedere alla trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Si dà atto che nel corso della delibera n. 1 è intervenuto il consigliere Massara. Sono presenti n. 11 consiglieri.

Il Sindaco fa presente che la Giunta ha predisposto il Regolamento previsto dall'art. 12 – comma 2 - della legge 127 del 15/05/97, ove è previsto che i Comuni possono alienare il proprio patrimonio immobiliare previa adozione, appunto, di un regolamento che determini criteri di trasparenza, forme adeguate di pubblicità e la valutazione dei concorrenti. Ricorda all'uopo che l'Ente è proprietario di alcuni appezzamenti di terreno e che è più produttivo procedere all'alienazione per investire il ricavato per la realizzazione di opere pubbliche che concederli in fitto.

Quindi, dopo aver informato che copia del regolamento è stato messo a disposizione dei consiglieri, dà lettura, unitamente al segretario, della parte salienti dello stesso e, dopo aver fatto presente che il responsabile del servizio ed il segretario hanno espresso parere favorevole sullo schema di regolamento, sotto il profilo della regolarità tecnica e della legittimità, invita il consiglio a deliberare in merito. (Si dà atto che nel corso della lettura del Regolamento si è allontanato il consigliere Furfaro – Sono presenti n. 10 consiglieri).

Il consigliere Cavallaro, gruppo "Campana", preannuncia il voto favorevole del gruppo in quanto sono state recepite le raccomandazioni fatte in ordine alla destinazione del ricavato della vendita dei beni dell'Ente per la realizzazione di opere pubbliche e, quindi, per l'incremento del patrimonio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione del Sindaco;

Visto l'art. 12 - comma 2 - della legge 15/05/97, n. 127, ove è previsto che i Comuni possono provvedere all'alienazione del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24/12/1908, n. 783 ed al regolamento approvato con R.D. 17/06/1909, n. 454, previa adozione di un regolamento che determini criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Preso atto del regolamento proposta dalla Giunta, composto da n. 23 articoli e considerato che lo stesso assicura la massima trasparenza all'azione amministrativa, nonché adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto;

Che la recente legge n. 311 del 2004, ai fini della valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ente locale, al comma 275 dell'articolo 1 prevede l'esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altro imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto, relativamente alle operazioni, agli atti, ai contratti, ai conferimenti e ai trasferimenti di immobili di proprietà dei comuni, ivi comprese le operazioni di cartolarizzazione di cui alla legge n. 410 del 2001, in favore di fondazioni o società;

Preso atto che il Responsabile del servizio ed il segretario hanno espresso parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica e della legittimità, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Con voti n. 10 favorevoli, espressi per alzata di mano, su n. 10 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

Di approvare il regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà dell'Ente composto da n. 23 articoli che viene allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CANDIDONI

Approvato con Delibera C.C. n 6 dell'11.04.2005.

Indice:

Sezione I Disposizioni generali.

Articolo 1 Oggetto

Articolo 2 Beni alienabili

Articolo 3 Beni vincolati.

Articolo 4 Valutazione

Articolo 5 Provenienza dei beni.

Articolo 5 Provenienza dei beni.

Articolo 6 Garanzie.

Articolo 7 Caparra.

Articolo 8 Stipulazione del contratto.

Articolo 9 Alienazione di immobili non ricompresi nel piano di vendita.

Articolo 10 Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

Articolo 11 Offerte

Articolo 12 Procedura di vendita

Articolo 13 Gli incanti

Articolo 14 Pubblicità degli avvisi di gara

Articolo 15 Modalità della gara

Articolo 16 Approvazione dei verbale di gara

Articolo 17 Restituzione dei depositi

Articolo 18 Vendita a trattativa privata

Articolo 19 Pagamento del prezzo di vendita

Articolo 20 Cause di prelazione.

Articolo 21 Spese contrattuali

Articolo 22 Entrata in vigore

Articolo 23 Rinvio.

Sezione I - Disposizioni generali

Articolo 1 – Oggetto

1. Con il presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art.12, comma 2, della legge 15.05.1997, n. 127 ed adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'art.7 del D.Lgvo 18.08.2000, n.267, il Comune di Candidoni intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali.

2. Le disposizioni di cui al presente Regolamento non si applicano alle alienazioni di beni immobili di edilizia residenziale pubblica.

3. Con le disposizioni del presente Regolamento, il Comune assicura criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

Articolo 2 - Beni alienabili

1. I beni immobili comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
2. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. L'esperimento delle gare viene effettuato nell'arco dei successivi 12 mesi.
3. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art.42, comma 2, lett.1) del D.Lvo n.267/2000 e successive modificazioni e integrazioni, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo. In caso contrario si fa riferimento a quanto stabilisce il comma 4 del successivo articolo.
4. Possono, tuttavia, in corso dell'anno, essere alienati beni non indicati in Bilancio previa adeguata motivazione di ragioni di urgenza o di pubblico interesse preordinate alla vendita.

Articolo 3 - Beni vincolati.

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo statale o regionale a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Nelle more del rilascio delle previste autorizzazioni potranno essere compiute le procedure previste per l'alienazione.

Articolo 4 – Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato mediante perizia di stima giurata. Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno, in considerazione che l'Ente è sprovvisto di ufficio tecnico;
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
3. In sede di valutazione di beni dati in locazione o occupati, nella valutazione sarà tenuto conto degli incrementi di valore determinati dagli interventi operati dai locatari o dagli occupanti che dovranno essere rimborsati dal Comune agli stessi oppure scomputati al locatario stesso o agli occupanti in caso di esercizio, da parte loro, dell'eventuale diritto di prelazione.
4. Nella valutazione del bene il perito dovrà tener conto del valore di mercato attuale in rapporto all'ubicazione, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.
5. La perizia così redatta dovrà essere asseverata.
6. La perizia di stima dovrà espressamente contenere:
 - a. l'ubicazione, i confini, foglio e particella d'iscrizione al catasto del bene da alienare;
 - b. per i fondi rustici il tipo di coltura, eventuale servitù, diritto di irrigazione;
 - c. nel caso di immobili già concessi in fitto la verifica dei miglioramenti apportati dall'affittuario risultante da perizie giurate redatte da un tecnico abilitato, a spese a carico del richiedente. Resta inteso, in ogni caso che l'eventuale valore delle opere di miglioria sarà riconosciuto nella misura massima del 50% del valore attribuito al bene;
7. Al prezzo determinato saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese per la redazione del tipo di frazionamento, di rogito, catastali, di bolli, ivi compresa la presentazione del certificato di destinazione urbanistica, di segreteria, nessuna esclusa od eccettuata, quali il costo della perizia estimativa.

Articolo 5 – Provenienza dei beni.

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei registri immobiliari
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione ed altre cause.

Articolo 6 - Garanzie.

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e 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 e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Articolo 7 - Caparra.

1. Nel termine di venti giorni dalla data di esecutività della determinazione di cui al successivo articolo 8, comma 1, con la quale l'Amministrazione accetta la proposta contrattuale, il proponente versa, a titolo caparra, una somma pari al 10% del prezzo di compravendita, che viene scomputata nel pagamento del prezzo stesso.

Articolo 8 - Stipulazione del contratto.

1. La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del Responsabile del Servizio, indicante;
 - a. Il fine che con il contratto si intende perseguire;
 - b. L'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
 - c. Le modalità di scelta del contraente ammesse dal presente regolamento e le ragioni che ne sono alla base, salvo che non siano già esplicitate nel Programma;
2. Si applicano, in ogni caso, le procedure previste dalla normativa dell'Unione Europea recepita o comunque vigente nell'Ordinamento giuridico Italiano.
3. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile,
4. Il contratto viene rogato dal segretario comunale pro-tempore.
5. In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

Articolo 9 - Alienazione di immobili non ricompresi nel piano di vendita.

1. L'alienazione di beni è consentita anche se gli immobili non siano compresi nel piano di vendita, ferma restando la competenza del Consiglio comunale a disporla.

Articolo 10 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Quando il bene da alienare è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere determinata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Articolo 11 -Offerte

1. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a séguito dell'aggiudicazione definitiva.
2. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta valida in aumento rispetto al prezzo posto a base dell'asta ovvero della trattativa privata.
3. La gara per l'esame delle offerte è presieduta dal Responsabile dell'Area competente con l'assistenza di 2 testimoni scelti nell'ambito della stessa Area o dell'Amministrazione, oltre ad un dipendente con funzioni di Segretario verbalizzante. L'apertura delle buste contenenti le offerte avverrà in seduta pubblica.
4. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile del Servizio.

Articolo 12 – Procedura di vendita

1. La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la

concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.

2. La vendita dei beni si realizza mediante pubblici incanti, sulla base del valore di stima, previa le pubblicazioni, affissioni e inserzioni in conformità a quanto disposto dal presente regolamento.

Articolo 13 – Gli incanti

1. L'apertura degli incanti è resa nota mediante pubblici avvisi, nei quali sono indicati:

- a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- b) il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti e i termini di pagamento;
- c) i diritti ed i pesi inerenti l'immobile;
- d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede agli incanti;
- e) il luogo e l'ufficio in cui si eseguono gli incanti;
- f) l'ufficio presso il quale sono ostensibili i documenti;
- g) l'ammontare del deposito da farsi o garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta, nonché l'indicazione della tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;
- h) le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione e le modalità di presentazione delle offerte;
- i) il modo in cui si procede agli incanti;
- j) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si sia presentato un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito per l'incanto.
- k) la possibilità di ammettere offerte per procura. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da un notaio.

Articolo 14- Pubblicità degli avvisi di gara

1. Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi:

- all'albo pretorio del Comune per almeno 30 giorni;
- sul Bollettino ufficiale della Regione;
- per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale qualora l'importo o base d'asta sia almeno pari a 200.000 ECU;
- per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e su almeno due quotidiani a diffusione nazionale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 1.000.000 di ECU.

2. E' data facoltà di comunicare il bando alle associazioni di proprietari di immobili provinciali e regionali, alle associazioni o sindacati a livello provinciale o regionale; alle associazioni di costruttori, alle agenzie di intermediazione immobiliare.

3. Le pubblicazioni devono avvenire almeno 15 giorni prima del giorno fissato per l'incanto.

4. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza.

Articolo 15 - Modalità della gara

1. L'asta si tiene con il metodo delle offerte segrete di cui alla lettera c) dell'art. 73 del R.D, 23/05/24 nr. 827 che unitamente alla prova dell'eseguito deposito di cui al precedente articolo 13, comma 1, lettera g), devono essere inviate al Comune, ad esclusivo rischio del concorrente, per mezzo del servizio postale raccomandato.

2. Le offerte per essere valide, devono pervenire, in piego chiuso e controfirmato sui lembi, improrogabilmente entro la data e l'ora stabilite nell' avviso. Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami.

3. L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore a quello fissato nell'avviso d'asta.

4. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta.

5. Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nello medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli a partiti segreti. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.

6. Ove nessuno di coloro che fecero offerte sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.
7. Nel caso in cui risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, si procede ad un secondo esperimento d'asta con le stesse condizioni e modalità di svolgimento del primo.
8. Nel caso in cui anche il secondo esperimento di gara risulti infruttuoso, è data facoltà di procedere ad un ulteriore esperimento di gara con possibilità di ridurre il prezzo a base d'asta fino ad un massimo del venti per cento.

Articolo 16 - Approvazione del verbale di gara

1. Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara viene definitivamente approvato con determinazione del responsabile della struttura competente.
2. Il processo verbale di aggiudicazione e la determinazione di approvazione sono notificati all'acquirente.

Articolo 17- Restituzione dei depositi

1. I depositi effettuati dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari sono immediatamente restituiti dal tesoriere del Comune, dietro ordine, del Responsabile del servizio.

Articolo 18 – Vendita a trattativa privata

1. E' ammessa la trattativa privata anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art.41, sesto comma, del R.D. n.827/1924, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendono non praticabile o non conveniente per il comune il ricorso all'asta pubblica.
2. La trattativa privata è inoltre ammessa anche con più soggetti nei casi in cui si siano verificate le deroghe di incanti, disciplinate al precedente articolo 12.

Articolo 19 – Pagamento del prezzo di vendita

1. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per mezzo di assegno bancario non trasferibile intestato alla tesoreria comunale all'atto della stipula del rogito.

Articolo 20 - Cause di prelazione.

1. Oltre i casi previsti dalla legge è prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore, sulla base del prezzo determinato ai sensi dei precedenti articoli.
2. Il Responsabile comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata A/R, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto da parte del beneficiario deve avvenire a mezzo di raccomandata A/R entro 30 giorni successivi al ricevimento della comunicazione.
3. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita da effettuarsi comunque non oltre due mesi dal ricevimento della convocazione da parte della competente Direzione.

Articolo 21 – Spese contrattuali

1. Ai fini delle spese derivanti dal contratto di acquisto si applicano le disposizioni previste dal comma 275 dell'articolo 1 della legge n. 311 del 2004, che prevedono l'esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto, relativamente alle operazioni, agli atti, ai contratti, ai conferimenti e ai trasferimenti di immobili di proprietà dei comuni, ivi comprese le operazioni di cartolarizzazione di cui alla legge n. 410 del 2001, in favore di fondazioni o società;
2. Sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario le spese di stampa e di pubblicazione, affissione ed inserzione ritenute obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

Articolo 22 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entrerà in vigore a intervenuta esecutività della delibera di approvazione.
2. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

Articolo 23 - Rinvio.

- 1 Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco-Presidente
Rag. Marcello Aruta

Il Segretario
Dr. Michele Misiti



ORIGINALE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO.

li 21 APR. 2005



Il Segretario Comunale
Dr. Michele Misiti

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Messo Comunale, ATTESTA che copia della suestesa deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio in data odierna e vi rimarrà per giorni quindici consecutivi.

Addi 21 APR. 2005

Il Messo Notificatore

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

- Che la presente delibera:

E' stata affissa a questo Albo Pretorio, giusta attestazione del Messo Comunale, per quindici giorni consecutivi, senza opposizioni.

- Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 21/5/05

decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione, non essendo pervenute richieste di invio al controllo ;

Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art.47 comma 3);

Candidoni, Li 21/5/05

Il Segretario