



CITTÀ DI MASSAFRA

Provincia di Taranto
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI.

L'anno duemilanove addi trenta del mese di Novembre, alle ore 19,00 nella sala delle adunanze consiliari della sede Municipale di Piazza Garibaldi previo invito diramato nei modi e termini di legge, si riunisce il Consiglio Comunale, convocato in seduta pubblica ordinaria convocata alle ore 19,00,

Effettuato l'appello sono presenti:

N° Ord	COGNOME E NOME	PRES	ASS	N° Ord	COGNOME E NOME	PRES	ASS
1	CASTIGLIA Gaetano	X		16	ORLANDO Bruno	X	
2	MEO Stefano	X		17	GIANNOTTA Alessandro	X	
3	D'ERI Antonio	X		18	SEMERARO Cosimo D.	X	
4	DEMITA Oronzo	X		19	CARDILLO Giuseppe	X	
5	GIANNOTTA Cosimo	X		20	COFANO Giuseppe (1955)	X	
6	LAGHEZZA Antonio	X		21	MONACO Angela	X	
7	MAGAZZILE Giovanni	X		22	VIESTI Antonio	X	
8	BOMMINO Umberto	X		23	COFANO Giuseppe (1944)	X	
9	MIOLA Francesco	X		24	CONVERTINO Davide	X	
10	MARAGLINO Vito		X	25	FUGGIANO Salvatore	X	
11	PICCOLO Vittorio		X	26	VALENTINI Pietro	X	
12	RICCI Salvatore		X	27	ZANFRAMUNDO Nicola	X	
13	SPORTELLI Giuseppe	X		28	DI BELLO Raffaello		X
14	VINCI Cosimo	X		29	FEDELE Cosimo		X
15	BOMMINO Michele	X		30	LASIGNA Donato	X	

XX
31 SINDACO TAMBURRANO Martino X

Proposta della Ripartizione AA.GG.

Li _____

Il Dirigente
dott. Angelo Giannotta

Parere di Regolarità Tecnica (art.49 d.lgs. 18.08.2000 n.267)

Visto con parere _____

Li _____

Il Dirigente
Dott. Angelo Giannotta

Parere di Regolarità Contabile (art.49 d.lgs. 18.08.2000 n.267)

Visto con parere _____

Li _____

Il Dirigente

Copertura Finanziaria (art. 151.comma 4.d.lgs.18.08.2000 n.267)

Prenotazione _____ Impegno definitivo _____

Li _____

Il responsabile

Partecipa il Vice Segretario Generale Dott. Angelo GIANNOTTA.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero dei presenti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il trasferimento di servizi e di competenze verso altre amministrazioni per effetto della intervenuta legislazione ha comportato l'abbandono di alcuni beni rientranti nel patrimonio immobiliare del Comune, creando situazioni di antieconomicità e di deterioramento delle strutture;

Dato atto che, al contrario, per effetto della stessa legislazione, l'Ente locale è investito di nuovi compiti ed è tenuto a fornire diversi servizi istituzionali che richiedono la realizzazione e l'utilizzo di strutture adeguate;

Considerata l'opportunità di valorizzare e utilizzare a fini economici il patrimonio dell'Ente per rispondere alle nuove esigenze che si vanno manifestando, evitando consistenti costi di manutenzione e gestione e realizzando nuovi investimenti in direzione del perseguimento dell'interesse pubblico collettivo;

Atteso che è possibile raggiungere l'obiettivo di cui sopra attraverso l'alienazione dei beni immobili che, pur rientrando nella categoria degli indisponibili, in quanto realizzati per una precisa destinazione d'uso, non sono più funzionali, essendo cessato il loro utilizzo istituzionale per pubblico servizio, per procedere, con i proventi, alla acquisizione di nuovi immobili rispondenti alle intervenute necessità;

Visto l'art. 12 della L. 15 maggio 1997 n. 127 che detta "Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica";

Visto l'art. 58 c. 1 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito, con modificazioni, in Legge 6 agosto 2008 n. 133 "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed enti locali";

Visto l'art. 42 c. 2 lett. 1) del D. Lgs. n. 267/2000, che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza in materia di acquisti e alienazioni immobiliari;

Ravvisata l'opportunità di procedere alla approvazione del "Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali" che costituirà "lex specialis" nell'ambito delle procedure di che trattasi, con esclusione di quelle regolamentate da normativa specifica (convenzioni urbanistiche, edilizia residenziale pubblica, aree PIP e PEEP);

Visto che la Proposta è stata esaminata dalla Commissione Affari Generali;

Ritenuto dover integrare l'art. 6 del Regolamento predisposto con il comma seguente: **"E' fatto divieto assoluto di alienare qualunque bene di valenza storica o definito monumentale dalle leggi dello Stato"**

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

ART. 1 - OGGETTO

Il presente Regolamento disciplina l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, ai sensi dell'art. 12 c. 2 della L. 15.05.97 n. 127.

ART. 2 - PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

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 12 mesi successivi.

Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42 c. 2 lett. l) del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel corso dell'anno possono essere alienati beni non indicati in Bilancio, previa adeguata motivazione di ragioni di urgenza o di pubblico interesse.

ART. 3 - COMPETENZE DEGLI ORGANI

Le alienazioni degli immobili, qualora non siano state inserite nel programma di cui all'articolo precedente, sono di competenza del Consiglio Comunale.

L'adozione delle procedure attuative della volontà dell'Organo di indirizzo politico è di competenza del Dirigente del Servizio Patrimonio.

ART. 4 - VALUTAZIONE

I beni da alienare vengono preventivamente valutati con apposita perizia estimativa, resa dall'Ufficio Tecnico Comunale, al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe.

Il valore stimato è la base per la successiva gara.

La perizia estimativa deve espressamente specificare i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, ivi compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore cui dovranno essere rimborsati o scomputati, in caso di esercizio, da parte sua, dell'eventuale diritto di prelazione.

In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo. In tal caso, la perizia di stima sarà allegata alla deliberazione di alienazione dell'immobile adottata dal Consiglio Comunale.

ART. 5 - RESPONSABILE

Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Dirigente del Servizio Patrimonio.

Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione della programmazione.

In particolare, il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, dalla determinazione a contrattare ex art. 192 del TUEL, che approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni, fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

ART. 6 - PROVENIENZA DEI BENI

Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come da risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Possono essere alienati anche i beni di proprietà comunale, derivanti da espropriazioni, usucapione e altre cause.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali (es. D. Lgs. n. 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio...) o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento delle procedure e delle formalità liberatorie del vincolo.

E' fatto divieto assoluto di alienare qualunque bene di valenza storica o definito monumentale dalle leggi dello Stato.

ART. 7 - DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico Comunale mette a disposizione del responsabile del procedimento i certificati di destinazione urbanistica degli immobili nel più breve tempo possibile dal ricevimento della richiesta da parte di quest'ultimo e, comunque, non appena sia indetta la gara

ART. 8 - PROCEDURE DI VENDITA

Ai sensi dell'art. 12 della L. n. 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) Asta pubblica;
- b) Trattativa privata,

in relazione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 9 - ASTA PUBBLICA

E' adottato il sistema dell'asta pubblica al massimo rialzo sul prezzo estimativo del bene offerto, con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata, quando il potenziale interesse all'acquisto, per la

natura dello stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, superiore ad € _____, sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale.

Alla gara è data ampia pubblicità, mediante i canali più idonei, individuati nella deliberazione di vendita, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti (Affissione all'Albo Pretorio del Comune, pubblicazione sul Sito Internet Ufficiale, affissione di manifesti nel territorio del Comune e negli abitati più vicini, cartelli da apporre accanto al bene in vendita).

ART. 10 - TRATTATIVA PRIVATA

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando:

- a) Esperita un'unica gara per asta pubblica, questa sia andata deserta, purchè il prezzo e le condizioni non vengano variate, se non a vantaggio del Comune;
- b) L'appetibilità del bene è circoscritta ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile, a causa della sua scarsa consistenza, del suo modesto valore (inferiore ad € _____);
- c) Per motivi di urgenza, da sottoporre di volta in volta all'approvazione del Consiglio Comunale, qualora gli introiti dell'alienazione vengano utilizzati, ai sensi dell'art. 193 c. 3 del D. lgs. n. 267, per il pagamento dei debiti fuori bilancio, di entità superiore ad € _____, derivanti da sentenze esecutive, per cui i tempi tecnici necessari per l'espletamento delle gare a rilevanza pubblica comporterebbero maggiori oneri per l'Ente, con conseguente responsabilità di danno erariale;
- d) Per gli immobili che, per destinazione urbanistica, risultino funzionali per attività di particolare interesse sociale e culturale nell'ambito, per i quali la pubblicità sarà rivolta limitatamente ai soggetti pubblici o privati attivi in campo sociale e/o culturale.

In ogni caso, si procederà alla pubblicità in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento, mediante: affissione all'Albo Pretorio del Comune, pubblicazione sul Sito Internet Ufficiale, affissione di manifesti nel territorio del Comune e negli abitati più vicini, cartelli da apporre accanto al bene in vendita.

ART. 11 - BANDO

Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi i seguenti:

- i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara ;
- il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di gara;

- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
- eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
- in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
- la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
- le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, con ricevuta dell'ufficio protocollo del Comune;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- 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;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

ART. 12 - URGENZA

In casi di urgenza, tutti i termini previsti dal presente Regolamento sono abbreviabili sino alla metà. Il provvedimento con cui si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 13 - SVOLGIMENTO DELLE GARE

Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando e/o nella lettera di invito, alla presenza della Commissione di gara al completo.

Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 14 - OFFERTE

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata rimane vincolante per il periodo di gg. 90, salvo un periodo diverso indicato dal Bando.

Non è consentita al medesimo soggetto la presentazione di più offerte; il prezzo offerto deve essere espresso in cifre ed in lettere e, in caso di discordanza tra questi, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Non sono ammesse offerte presentate secondo modalità diverse da quelle contenute nel Bando.

ART. 15 - COMMISSIONE

La Commissione di gara è composta dal Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio con funzioni di Presidente, dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico, da un altro Dirigente in possesso di titoli culturali o professionali in materia di contratti pubblici e da un dipendente dell'Ufficio contratti con funzioni di segretario verbalizzante.

La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 16 - VERBALE

Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal Segretario, sotto la direzione del Presidente.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 17 - CONTRATTO

La vendita si perfeziona con il Contratto, nelle forme e modalità previste dal Codice Civile.

Il notaio rogante viene scelto dalla parte acquirente, che deve affrontare le spese contrattuali ed erariali.

Sussistendo ragioni di convenienza, il contratto può essere rogato dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 97, c. 4 lett. c) del D. Lgs. n. 267/2000. In tal caso, la parte acquirente è tenuta a versare il Segretario Comunale gli importi delle Imposte di Registro, Ipotecarie e Catastali e i diritti di cui alla Legge n. 604/62, prima della stipulazione del contratto.

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

ART. 18 - GARANZIA

Il Comune garantisce all'acquirente l'evizione e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.

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. 19 - PREZZO

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara, non oltre la data di stipulazione del contratto.

In mancanza, il Comune tratterrà la cauzione versata 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.

ART. 20 - GARE ESPERITE

Gli esiti delle gare sono pubblicati nelle medesime forme della pubblicazione del Bando di Gara.

L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Acquisiti i pareri di cui all'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

Con il seguente esito della votazione:

Presenti: n. 26

Assenti: n. 5 (Fedele, Maraglino, Ricci, Di Bello, Piccolò)

Favorevoli: n. 17

Contrari: n. 9 (Cofano 1955, Monaco, Viesti, Cardillo, Zanframundo, Vinci, Cofano 1944, Fuggiano, Lasigna)

DELIBERA

- 1) Approvare il "Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali", che, allegato alla presente deliberazione, ne forma parte integrante e sostanziale, integrando l'art. 6 con il comma seguente: **"E' fatto divieto assoluto di alienare qualunque bene di valenza storica o definito monumentale dalle leggi dello Stato"**.

Del che il presente verbale fatto e sottoscritto:

Il Presidente
Castiglia Gaetano

Il Vice Segretario Generale
dott. Angelo GIANNOTTA

Si attesta che:

la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio dal... 09 DIC. 2009
ove rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Il Responsabile



Il Vice Segretario Generale
Dott. Angelo GIANNOTTA
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Lucia D'ACANGELO)

Si attesta che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____

- perchè immediatamente eseguibile (art 134, comma 4 D.lgs 267/2000)
- perchè decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (art 134, comma 3 D.lgs 267/2000)

Addì _____

Il Vice Segretario Generale
Dott. Angelo GIANNOTTA

Provvedimento trasmesso per l'esecuzione alle Ripartizioni:

- Affari Generali
 - Risorse Umane
 - Ragioneria e Tributi
 - Lavori Pubblici
 - Ecologia -Urbanistica
 - Attività Produttive - P.M
- con lettera prot.....del.....

Addì.....

Il Responsabile.....