



OK

## Comune di Santa Venerina

Provincia di Catania  
CF. 00482350873

### DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.14 del 19.02.2009

**OGGETTO:** Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Santa Venerina.

L'anno duemilanove il giorno diciannove del mese di febbraio alle ore 20,30 e seguenti nella sede municipale sita in Piazza Regina Elena si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria.

Risultano presenti all'appello:

CONSIGLIERE	Pres.	Ass.
1 Arcidiacono Francesco	P	
2 Di Bartolo Giuseppe Mauro	P	
3 Fichera Salvatore Sebastiano	P	
4 Grasso Giuseppe Rita	P	
5 Liveri Orazio	P	
6 Mammino Salvatore Orazio		A
7 Mangano Dario Carmelo		A
8 Mangano Carmelo	P	
9 Marano Giuseppe	P	
10 Puglisi Agata		A
11 Raciti Salvatore	P	
12 Russo Antonio	P	
13 Sgroi Alfio	P	
14 Sgroi Orazio		A
15 Siragusa Walter Maria	P	

Presenti n.11 Consiglieri.

Assume la presidenza il Consigliere Arch. Marano Giuseppe, il quale, constatata la presenza del numero legale dichiara aperta la seduta.

Partecipa il Segretario comunale dr Barbagallo Lucio.

E' presente il Sindaco dott. Enrico Pappalardo.

La seduta è pubblica.

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri Grasso Giuseppe, Fichera Salvatore, Siragusa Walter.

**Il Presidente** del Consiglio preso in esame il 6° punto all'ordine del giorno avente oggetto "Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Santa Venerina" illustra l'argomento e comunica che lo stesso è stato esitato dalle commissioni seconda e prima, quindi invita i Consiglieri ad esaminare i singoli articoli del regolamento e ad esprimere il proprio voto.

Espletate le operazioni di voto e per singoli articoli si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti n. 11

Art. 1 Finalità ed oggetto: voti favorevoli 11

Art. 2 Norme applicabili: voti favorevoli 11

Art. 3 Programmazione e stima dei beni: Il Presidente comunica che l'articolo è stato integrato dalla II commissione consiliare.

1° comma Proposto dall'Ufficio: Il programma delle alienazione immobiliari è predisposto in base alle leggi in vigore.

Proposta della seconda Commissione: Il programma delle alienazione immobiliari è *predisposto unitamente al piano di investimento delle somme derivanti dalla vendita degli immobili. Entrambi dovranno essere predisposti in base alle leggi in vigore e approvati annualmente dal Consiglio comunale.*

**Il Consigliere Arcidiacono** motiva l'integrazione ribadendo la necessità di pianificare la destinazione degli investimenti.

**Il Consigliere Di Bartolo** riferisce che le modifiche sono finalizzate a dare un segnale di trasparenza facendo conoscere in modo chiaro come si impegneranno le somme ricavate dalle alienazioni.

Posto ai voti l'articolo, così come modificato dalla seconda Commissione, ottiene il seguente risultato: voti favorevoli 11

Art. 4 Procedura di vendita: voti favorevoli 11

Art. 5 Competenza: voti favorevoli 11

Art. 6 Prelazione: Il Presidente legge il primo comma dell'art. 6 e le proposte di modifica delle commissioni seconda e prima.

Proposta dell'ufficio: "Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta".

Proposta della seconda Commissione: "Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; *questi ultimi vengono estesi in ogni caso agli alloggi di proprietà dell'Ente.....*"

Proposta della prima Commissione: "Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; *questi ultimi vengono estesi in ogni caso agli alloggi di proprietà dell'Ente. Inoltre, per diritto di prelazione nella fattispecie concreta si intende il soggetto affittuario e/o assegnatario dell'immobile medesimo oggetto di vendita. Tali circostanze dovranno risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portate a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.*"

**Il Consigliere Arcidiacono** condivide l'emendamento della seconda Commissione poi espone una sua proposta: "Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione. Possono beneficiare comunque dei suddetti diritti di prelazione l'affittuario e/o assegnatario dell'immobile oggetto di vendita".

**Il Presidente** del Consiglio sottopone al voto le quattro proposte e proclama il seguente risultato:

Art. 6 comma 1:

Proposta dell'ufficio voti favorevoli 0, astenuti 0 contrari 11

Proposta della seconda Commissione voti favorevoli 0, astenuti 0 contrari 11

Proposta della prima Commissione voti favorevoli 0, astenuti 0 contrari 11

Proposta del Consigliere Arcidiacono voti favorevoli 11 astenuti 0, contrari 0

**Art. 7** Commissione giudicatrice: **Il Consigliere Raciti** propone un emendamento alla composizione della Commissione prevedendo un numero di quattro componenti più il Sindaco o suo delegato.

**Il Consigliere Grasso** chiede i motivi dell'intervento e propone dieci minuti di sospensione dei lavori per valutare la proposta del Consigliere Raciti.

La proposta di sospensione è accolta all'unanimità. Sono le ore 22,05.

Alle 22,30 risultano presenti in aula 10 Consiglieri. Assenti Liveri, Mammino, Mangano Dario, Puglisi, Sgroi Orazio.

**Il Consigliere Arcidiacono** propone il seguente emendamento alla proposta del Consigliere Raciti:  
*"La Commissione è composta dal Sindaco o da un suo incaricato avente funzione di presidente e da n. 4 membri scelti tra i dipendenti comunale, che possano fornire giudizi anche in merito agli aspetti socio-economici, urbanistici ambientali delle proposte d'acquisto in relazione alla peculiarità degli elementi oggetto di valutazione".*

A questo punto il Consigliere Raciti ritira la sua proposta.

**Il Presidente** pone ai voti la proposta del Consigliere Arcidiacono che viene approvata all'unanimità.

**Il Dirigente UTC, Ing. Arcidiacono** propone infine la modifica del secondo periodo del primo comma dell'art. 7 *"La nomina dei componenti (Sindaco escluso) deve avvenire dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte di acquisto."*

L'articolo 7, così come emendato, viene approvato all'unanimità dai 10 Consiglieri presenti e votanti.

**Art. 8** Prezzo: voti favorevoli 10

**Art. 9** Vincoli dell'offerta: voti favorevoli 10

**Art. 10** Norma transitoria e finale: voti favorevoli 10

Posta ai voti la proposta di regolamento, così come emendata dalle Commissioni consiliari e in corso di seduta, viene approvata all'unanimità dai dieci Consiglieri presenti e votanti.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Esaminata** la proposta di regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Santa Venerina;

**Visto** il parere tecnico favorevole espresso ai sensi dell'art. 12 della Legge 30/2000.

**Visto** il parere favorevole espresso dalla seconda commissione consiliare con verbale n. 1 del 16.1.2009;

**Visto** il parere favorevole espresso dalla prima commissione consiliare con verbale n. 1 del 6.2.2009;

**Viste** le proposte di modifica;

**Sentiti** i Consiglieri comunali;

**Ad unanimità** di voti espressi per alzata di mano da n. 10 Consiglieri presenti e votanti:

## DELIBERA

Adottare il regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare dell'Ente che, formato da n. 10 articoli, si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

oooooooooooooooo





**COMUNE DI SANTA VENERINA**  
**Provincia di Catania**

ASSESSORATO AL BILANCIO E FINANZE  
ASSESSORATO AL PATRIMONIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

Da sottoporre all'Organo deliberante

---

**Oggetto: Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare del  
Comune di Santa Venerina**

- Visto l'Art. 1, lett. e, L.R. 48/91, ai sensi del quale sono definite le competenze del Consiglio Comunale nella Regione Siciliana;
- Visto il combinato disposto dall'Art. 13, L.R. 7/92, e dall'Art. 15 L.R. 44/91, che attribuiscono alla Giunta le Deliberazioni in materia di alienazioni, come ribadito nella circolare n.2/2001, Assessorato Regionale Enti Locali;
- Visto l'Art. 12, comma 2 e 4 L. 127/97;
- Visto il combinato disposto dai commi 2 e 4 dell'Art. 12 Legge 127/97, ai sensi dei quali i Comuni non possono provvedere alle 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, in assenza di pertinente regolamento;

PROPONE

Per i motivi espressi in narrativa, di adottare lo schema di regolamento per le alienazioni del patrimonio Immobiliare dell'Ente, allegato al presente Atto, costituendone parte integrante e sostanziale.



**COMUNE DI SANTA VENERINA**  
Provincia di Catania

**REGOLAMENTO**  
**PER LE ALIENAZIONI**  
**DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**  
**DEL COMUNE DI SANTA VENERINA**

## **Art. 1**

### **Finalità ed oggetto**

Le norme del presente Regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Santa Venerina in attuazione del disposto di cui all'art. 12 comma 2 della Legge n.127/1997. Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

1. semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
2. introdurre criteri di valutazione delle proposte d'acquisto complementari al criterio del prezzo.

Sono in particolare disciplinati:

- le attività di programmazione
- le competenze in materia di stima e della procedura di alienazione
- i criteri di scelta del contraente
- i sistemi di valutazione delle offerte

I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Sono compresi nella disciplina del presente Regolamento anche le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale.

## **Art. 2**

### **Norme applicabili**

La disciplina delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile è adottata in deroga alle norme di cui alla L. n. 703/1908 e s. m. i., al Regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n.454 e s. m. i., nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti locali, fermi restando i principi generali dell'Ordinamento giuridico-contabile. In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti i beni oggetto del presente Regolamento.

### **Art. 3**

#### **Programmazione e stima dei beni**

Il programma delle alienazioni immobiliari è predisposto in base alle leggi in vigore.

Nel Programma delle Alienazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente Settore; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione comunale.

Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dal competente settore, sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia od al valore economico del bene, il dirigente dell'Area Tecnica potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia, appartenenti all'Amministrazione o esterni, siano essi persone fisiche o giuridiche mediante la costituzione di una Commissione.

Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

### **Art. 4**

#### **Procedure di vendita**

I beni immobili indicati nel Programma delle Alienazioni Immobiliari o la cui alienazione è deliberata come per legge sono posti in vendita mediante il sistema del pubblico incanto o a trattativa privata previa gara ufficiosa, alla quale devono essere invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatta richiesta a seguito di apposito avviso, da pubblicarsi a seconda dell'importanza e del valore del bene oggetto di gara su almeno un quotidiano a diffusione nazionale o locale.

È consentito procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) allorché non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione in sede di pubblico incanto o di trattativa privata previa gara ufficiosa;
- b) qualora l'importo stimato non sia superiore a cinquantamila euro;
- c) in caso di alienazione disposta a favore di Enti pubblici;
- d) in caso di alienazione a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;

e) allorché per le caratteristiche del bene l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (ad esempio porzioni residuali di lotti o casi simili).

I criteri di aggiudicazione sono i seguenti:

- 1) massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 3 ed indicato nel bando di gara o nella lettera di invito;
- 2) proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi indicati nel Programma delle Alienazioni Immobiliari o nelle specifiche deliberazioni di vendita.

In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene, come calcolato ai sensi di quanto previsto all'art. 3.

Il Comune assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici, che saranno sempre pubblicati all'Albo pretorio, sul sito web del Comune e tramite affissione di manifesti. Il Dirigente dell'Area Tecnica curerà l'informazione al pubblico sia attraverso l'invio dell'avviso che attraverso comunicati, scegliendo sulla base delle caratteristiche specifiche del bene da alienare, tra i seguenti destinatari:

- Stampa locale o nazionale;
- Associazioni di costruttori;
- Ordini professionali;
- Associazioni di categoria (commercianti, artigiani, etc.);
- Enti pubblici, istituzioni sindacati.

Le procedure previste nel presente articolo possono essere adottate anche nel caso di concessione del diritto di superficie e di concessioni pluriennali d'uso di immobili di rilevante consistenza o d'interesse storico artistico.

## **Art. 5**

### **Competenza**

Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali redigere, sottoscrivere il bando e curarne la pubblicazione, nonché redigere l'avviso pubblico, formare l'elenco dei soggetti da invitare, sottoscrivere e curare l'invio della lettera di invito, sono di competenza del dirigente dell'Area Tecnica, al quale spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta dei casi nei quali la stessa è ammessa.

Il medesimo dirigente provvede all'aggiudicazione del contratto, salvo qualora tale competenza spetti ad altro Organo dell'Amministrazione.



**Art. 6**  
**Prelazione**

Il competente Settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto, sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del dirigente competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

**Art. 7**  
**Commissione giudicatrice**

Qualora si faccia luogo all'aggiudicazione con il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, il Dirigente dell'area competente provvede alla nomina di una Commissione alla quale affidare la valutazione delle proposte di acquisto in rapporto agli elementi richiesti nel bando di gara o nella lettera invito. La nomina deve avvenire dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte di acquisto.

La Commissione è composta da dipendenti qualificati che possano fornire giudizi anche in merito agli aspetti socio-economici, urbanistici, ambientali delle proposte d'acquisto, in relazione alla peculiarità degli elementi oggetto di valutazione, in numero dispari non superiore a cinque. Nell'Atto di nomina è altresì precisato se ed in quale misura devono essere compensati gli eventuali esperti esterni dell'Amministrazione.

La Commissione provvede a :

- escludere le offerte che contengano un prezzo inferiore a quello minimo richiesto dall'Ente, nonché quelle offerte che non contengano le garanzie o la documentazione richiesta a pena d'esclusione;

- valutare le proposte ammesse sulla base degli elementi richiesti dall'Amministrazione comunale;
- procedere alla motivata formulazione di una graduatoria di merito delle proposte.

Dei lavori della Commissione giudicatrice, che si svolgono in seduta pubblica, fatti salvi i casi in cui la normativa vigente disponga diversamente, viene redatto apposito verbale contenente le diverse motivazioni, che viene trasmesso al dirigente del settore Ufficio Tecnico per l'adozione della determinazione di aggiudicazione provvisoria e per conoscenza ai capogruppo Consiliari.

## **Art. 8**

### **Prezzo**

Il prezzo per intero dovrà essere pagato contestualmente alla stipula del contratto di compravendita (o permuta). Possono essere autorizzate dal dirigente competente, su richiesta dell'interessato, dilazioni di pagamento, in tal caso dovrà essere prestata idonea garanzia ed accesa ipoteca a favore del Comune a spese dell'interessato. Inoltre, in presenza di operazioni di prestito o mutuo, dovrà essere prevista espressamente la delega all'Istituto incaricato ad assolvere ogni obbligazione nei confronti del Comune di Santa Venerina. Sulle somme dilazionate va applicato il tasso di interesse legale annuo vigente.

Coloro che presentano le proposte d'acquisto possono proporre, in luogo di parte del pagamento del prezzo, la cessione in permuta di un immobile di loro esclusiva proprietà nei casi in cui il Consiglio Comunale adotti pertinente atto di indirizzo nei confronti della G.M. in tal caso:

- La presente condizione va iscritta nel bando;
- Non si farà luogo a permuta qualora il valore del bene offerto in permuta sia superiore al 50% del valore del bene ceduto;
- Se non già costituita, dovrà essere nominata la commissione di esperti di cui all'art. 7 con il compito di valutare l'eventuale convenienza economico funzionale per l'ente della permuta, fornendo un proprio parere espresso in merito all'accoglimento o meno della proposta. In caso di parere favorevole, si procederà ad una stima del bene offerto in permuta secondo i criteri di cui all'art. 3.

Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'acquirente le spese generali e tecniche che l'Amministrazione ha sostenuto o dovrà sostenere per il buon esito dell'operazione.

## **Art. 9**

### **Vincoli dell'offerta**

Tutti gli impegni contrattualmente assunti dagli aggiudicatari sono vincolanti per sé e per i suoi aventi causa. L'Amministrazione avrà cura di richiedere idonee garanzie per assicurarsi l'adempimento di quanto progettato e proposto. A tal fine verranno apposte specifiche clausole all'interno del contratto da stipulare. Qualora tra gli elementi di valutazione della proposta d'acquisto vi siano anche elementi relativi alle modalità progettuali degli erigendi edifici, è fatto obbligo all'aggiudicatario di presentare istanze concessorie e relativi elaborati conformi a quanto proposto nell'offerta, fatte salve eventuali prescrizioni di organi superiori. Il settore Ufficio Tecnico avrà cura di informare i settori competenti trasmettendo altresì gli elaborati grafici forniti dall'aggiudicatario.

Nell'avviso di vendita al pubblico il Comune può inserire alcune clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.

## **Art. 10**

### **Norma transitoria e finale**

Qualsiasi altra norma regolamentare in contrasto con il presente Regolamento è abrogata.

---

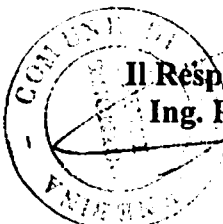
**SETTORE: UFFICIO TECNICO COMUNALE**

**PARERE TECNICO**

Il sottoscritto nella sua qualità di responsabile del suddetto Settore ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 48, comma 1, lettera i) come modificato ed integrato dall'art. 12 L.R. n. 30/2000 esprime:

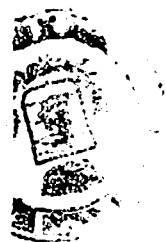
**PARERE FAVOREVOLE**

Santa Venerina, li 31. 12. 2008

  
**Il Responsabile del Servizio**  
**Ing. Rosario Arcidiacono**



**COMUNE DI SANTA VENERINA**  
Provincia di Catania



**REGOLAMENTO**  
**PER LE ALIENAZIONI**  
**DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**  
**DEL COMUNE DI SANTA VENERINA**

*Approvato con delibera consiliare n. 14 del 19.2.2009*

**Art. 1**  
**Finalità ed oggetto**

Le norme del presente Regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Santa Venerina in attuazione del disposto di cui all'art. 12 comma 2 della Legge n.127/1997. Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

1. semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
2. introdurre criteri di valutazione delle proposte d'acquisto complementari al criterio del prezzo.

Sono in particolare disciplinati:

- le attività di programmazione
- le competenze in materia di stima e della procedura di alienazione
- i criteri di scelta del contraente
- i sistemi di valutazione delle offerte

I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Sono compresi nella disciplina del presente Regolamento anche le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale.

## **Art. 2**

### **Norme applicabili**

La disciplina delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile è adottata in deroga alle norme di cui alla L. n. 703/1908 e s. m. i., al Regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n.454 e s. m. i., nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti locali, fermi restando i principi generali dell'Ordinamento giuridico-contabile. In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti i beni oggetto del presente Regolamento.

## **Art. 3**

### **Programmazione e stima dei beni**

Il programma delle alienazioni immobiliari è predisposto unitamente al piano di investimento delle somme derivanti dalla vendita degli immobili. Entrambi dovranno essere predisposti in base alle leggi in vigore e approvati annualmente dal Consiglio Comunale .

Nel Programma delle Alienazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente Settore; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione comunale.

Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dal competente settore, sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia od al valore economico del bene, il dirigente dell'Area Tecnica potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia, appartenenti all'Amministrazione o esterni, siano essi persone fisiche o giuridiche mediante la costituzione di una Commissione.

Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

## **Art. 4**

### **Procedure di vendita**

I beni immobili indicati nel Programma delle Alienazioni Immobiliari o la cui alienazione è deliberata come per legge sono posti in vendita mediante il sistema del pubblico incanto o a trattativa privata previa gara ufficiosa, alla quale devono essere invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatta richiesta a seguito di apposito avviso, da pubblicarsi a seconda dell'importanza e del valore del bene oggetto di gara su almeno un quotidiano a diffusione nazionale o locale.

È consentito procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) allorché non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione in sede di pubblico incanto o di trattativa privata previa gara ufficiosa;
- b) qualora l'importo stimato non sia superiore a cinquantamila euro;
- c) in caso di alienazione disposta a favore di Enti pubblici;
- d) in caso di alienazione a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- e) allorché per le caratteristiche del bene l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (ad esempio porzioni residuali di lotti o casi simili).

I criteri di aggiudicazione sono i seguenti:

- 1) massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 3 ed indicato nel bando di gara o nella lettera di invito;
- 2) proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi indicati nel Programma delle Alienazioni Immobiliari o nelle specifiche deliberazioni di vendita.

In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene, come calcolato ai sensi di quanto previsto all'art. 3.

Il Comune assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici, che saranno sempre pubblicati all'Albo pretorio, sul sito web del Comune e tramite affissione di manifesti. Il Dirigente dell'Area Tecnica curerà l'informazione al pubblico sia attraverso l'invio dell'avviso che attraverso comunicati, scegliendo sulla base delle caratteristiche specifiche del bene da alienare, tra i seguenti destinatari:

- Stampa locale o nazionale;
- Associazioni di costruttori;
- Ordini professionali;
- Associazioni di categoria (commercianti, artigiani, etc.);
- Enti pubblici, istituzioni sindacati.

Le procedure previste nel presente articolo possono essere adottate anche nel caso di concessione del diritto di superficie e di concessioni pluriennali d'uso di immobili di rilevante consistenza o d'interesse storico artistico.



## **Art. 5**

### **Competenza**

Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali redigere, sottoscrivere il bando e curarne la pubblicazione, nonché redigere l'avviso pubblico, formare l'elenco dei soggetti da invitare, sottoscrivere e curare l'invio della lettera di invito, sono di competenza del dirigente dell'Area Tecnica, al quale spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta dei casi nei quali la stessa è ammessa.

Il medesimo dirigente provvede all'aggiudicazione del contratto, salvo qualora tale competenza spetti ad altro Organo dell'Amministrazione.

## **Art. 6**

### ***Prelazione***

Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione. Possono beneficiare comunque dei suddetti diritti di prelazione l'affittuario e/o assegnatario dell'immobile oggetto di vendita.

Tali circostanze dovranno risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portate a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta".

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto, sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del dirigente competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

## **Art. 7**

### **Commissione giudicatrice**

Qualora si faccia luogo all'aggiudicazione con il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, il Dirigente dell'area competente provvede alla nomina di una Commissione alla quale affidare la valutazione delle proposte di acquisto in rapporto agli elementi richiesti nel bando di gara o nella lettera invito. La nomina dei componenti (Sindaco escluso) deve avvenire dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte di acquisto.

La Commissione è composta dal Sindaco o da un suo incaricato avente funzione di presidente e da n. 4 membri scelti tra i dipendenti comunali, che possano fornire giudizi anche in merito agli aspetti socio-economici, urbanistici, ambientali delle proposte d'acquisto, in relazione alla peculiarità degli elementi oggetto di valutazione. Nell'Atto di nomina è altresì precisato se ed in quale misura devono essere compensati gli eventuali esperti esterni dell'Amministrazione.

La Commissione provvede a :

- escludere le offerte che contengano un prezzo inferiore a quello minimo richiesto dall'Ente, nonché quelle offerte che non contengano le garanzie o la documentazione richiesta a pena d'esclusione;
- valutare le proposte ammesse sulla base degli elementi richiesti dall'Amministrazione comunale;
- procedere alla motivata formulazione di una graduatoria di merito delle proposte.

Dei lavori della Commissione giudicatrice, che si svolgono in seduta pubblica, fatti salvi i casi in cui la normativa vigente disponga diversamente, viene redatto apposito verbale contenente le diverse motivazioni, che viene trasmesso al dirigente del settore Ufficio Tecnico per l'adozione della determinazione di aggiudicazione provvisoria e per conoscenza ai capogruppo Consiliari.

#### **Art. 8**

#### **Prezzo**

Il prezzo per intero dovrà essere pagato contestualmente alla stipula del contratto di compravendita (o permuta). Possono essere autorizzate dal dirigente competente, su richiesta dell'interessato, dilazioni di pagamento, in tal caso dovrà essere prestata idonea garanzia ed accesa ipoteca a favore del Comune a spese dell'interessato. Inoltre, in presenza di operazioni di prestito o mutuo, dovrà essere prevista espressamente la delega all'Istituto incaricato ad assolvere ogni obbligazione nei confronti del Comune di Santa Venerina. Sulle somme dilazionate va applicato il tasso di interesse legale annuo vigente.

Coloro che presentano le proposte d'acquisto possono proporre, in luogo di parte del pagamento del prezzo, la cessione in permuta di un immobile di loro esclusiva proprietà nei casi in cui il Consiglio Comunale adotti pertinente atto di indirizzo nei confronti della G.M. in tal caso:

- La presente condizione va iscritta nel bando;
- Non si farà luogo a permuta qualora il valore del bene offerto in permuta sia superiore al 50% del valore del bene ceduto;

- Se non già costituita, dovrà essere nominata la commissione di esperti di cui all'art. 7 con il compito di valutare l'eventuale convenienza economico funzionale per l'ente della permuta, fornendo un proprio parere espresso in merito all'accoglimento o meno della proposta. In caso di parere favorevole, si procederà ad una stima del bene offerto in permuta secondo i criteri di cui all'art. 3.

Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'acquirente le spese generali e tecniche che l'Amministrazione ha sostenuto o dovrà sostenere per il buon esito dell'operazione.

### **Art. 9**

#### **Vincoli dell'offerta**

Tutti gli impegni contrattualmente assunti dagli aggiudicatari sono vincolanti per sé e per i suoi aventi causa. L'Amministrazione avrà cura di richiedere idonee garanzie per assicurarsi l'adempimento di quanto progettato e proposto. A tal fine verranno apposte specifiche clausole all'interno del contratto da stipulare. Qualora tra gli elementi di valutazione della proposta d'acquisto vi siano anche elementi relativi alle modalità progettuali degli erigendi edifici, è fatto obbligo all'aggiudicatario di presentare istanze concessorie e relativi elaborati conformi a quanto proposto nell'offerta, fatte salve eventuali prescrizioni di organi superiori. Il settore Ufficio Tecnico avrà cura di informare i settori competenti trasmettendo altresì gli elaborati grafici forniti dall'aggiudicatario.

Nell'avviso di vendita al pubblico il Comune può inserire alcune clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.

### **Art. 10**

#### **Norma transitoria e finale**

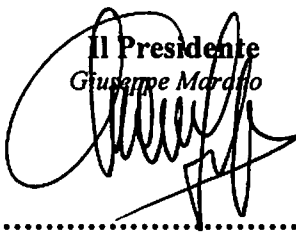
Qualsiasi altra norma regolamentare in contrasto con il presente Regolamento è abrogata.

Il presente verbale, dopo la lettura si sottoscrive per conferma.

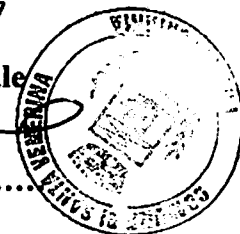
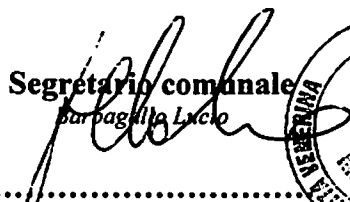
Il Consigliere anziano  
Salvatore Raciti



Il Presidente  
Giuseppe Marino



Il Segretario comunale  
Barbagallo Lucio



Il presente verbale è stato pubblicato all'Albo comunale dal 15-3-09 al 29-3-09  
per n. 15 giorni consecutivi col n. 52 del registro delle pubblicazioni.  
Dalla residenza municipale... 30-3-09

Il Messo Comunale



**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Il sottoscritto Segretario, su conforme attestazione del messo, certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo di questo Comune dal 15-3-2009 al 29-3-2009 a norma dell'art.11 della L.R. n. 44 del 3 dicembre 1991, modificato dall'art.127 comma 21 della L.R. 28.11.04, n. 17 e che contro la stessa non furono presentati reclami.

Dalla residenza municipale, li 30-3-2009

Il Segretario comunale



La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 25-03-2009

- ✗ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.12, comma 1)
- per essere stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi della L.R. 44/91.

Dalla residenza municipale... 30-03-2009

Il Segretario Comunale

