



COMUNE DI NISCEMI
Provincia di Caltanissetta
*RIPARTIZIONE URBANISTICA E SVILUPPO
DEL TERRITORIO*

ALLEGATO ALLA INFORMATIVA
CC N. 25 DEL 22-05-2009

IL SEGR. GEN.LE



**Regolamento per le alienazioni
del patrimonio immobiliare del
Comune di Niscemi**

Art. 1 Finalità e oggetto

Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Niscemi in attuazione del disposto di cui all'art.12 comma 2 della L.15/5/97 n.127, delle LL.RR. 10/08/1985, n. 37, 27/04/1999, n.10 e 16/04/2003, n.4.

Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento

sono le seguenti:

- 3) 1. semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
- 1) - 2. rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni; *per esclusione di un articolo*
- 2) 3. 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;
- la permuta.

I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdeemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica, nell'esclusivo interesse pubblico.

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

Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare.

Art. 2 Norme applicabili

La disciplina delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile è adottata in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n.703 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909

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 o al valore economico del bene, il dirigente del settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia, appartenenti all'Amministrazione o esterni, siano essi persone fisiche o giuridiche, anche 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. 5 **Procedure di vendita**

I beni immobili indicati nel Programma delle Alienazioni Immobiliari o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio Comunale sono posti in vendita mediante il sistema del pubblico incanto 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 e affissione all'Albo Pretorio del Comune.

E' in ogni caso consentito procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

a) in caso di alienazione a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;

b) allorché per le caratteristiche del bene l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (ad esempio reliquati, fondi interclusi, porzioni residuali di lotti e 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. 4, ed indicato

nel bando di gara o nella lettera invito;

2) proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi

indicati succintamente nel Programma delle Alienazioni Immobiliari o nelle specifiche deliberazioni di vendita, e successivamente scelti ed individuati dalla Giunta Comunale tra una pluralità di criteri elaborati dal settore competente, sulla base degli indirizzi forniti.

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. 8 **Commissione giudicatrice**

Qualora si faccia luogo all'aggiudicazione con il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, la Giunta Comunale 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 esperti particolarmente 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, interni e/o esterni all'Amministrazione.

Nell'atto di nomina è altresì precisato se ed in quale misura devono essere compensati gli 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;
- richiedere ai proponenti, nel rispetto della par condicio, per non più di due volte, un miglioramento della proposta;
- procedere alla motivata formulazione di una graduatoria di merito delle proposte.

Dei lavori della Commissione giudicatrice, che si svolgono in seduta non pubblica, viene redatto apposito verbale contenente le diverse motivazioni, che viene trasmesso al dirigente del settore Patrimonio per l'adozione della determinazione di aggiudicazione provvisoria.

Art. 10 **Vincoli dell'offerta**

Tutti gli impegni contrattualmente assunti dagli aggiudicatari sono vincolanti per sè 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.

La Ripartizione Urbanistica e Sviluppo del Territorio avrà cura di informare i settori competenti (Edilizia Privata e/o Pianificazione Urbanistica), 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.