

1100/14



COPIA

COMUNE DI MILITELLO ROSMARINO

PROVINCIA DI MESSINA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

<u>N. 46</u> del <u>27/11/2014</u>	OGGETTO: Approvazione Regolamento Comunale per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare.
---------------------------------------	---

L'anno Duemilaquattordici, il giorno ventisette del mese di novembre alle ore 19,00 e seguenti, in seduta straordinaria-urgente, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	PRES ENTI	ASSEN TI		
DI STEFANO Vincenzo	X			
AMATA Maria	X			
CONTI MAMMAMICA Rosalba	X			
CANGEMI Lucia Maria Rita	X			
AMATA Giuseppe	X			
FERRAROTTO Salvatore	X			
GIUFFRIDA NASONTE Isabella	X			
MILETI Antonino	X			
MIRAGLIA FAGIANO Giuseppina	X			
ARTINO INFERNO Carla	X			
MUSARRA Angela	X			
CANGEMI Antonino	X			

ALLA SEDUTA PARTECIPANO	
Avv. Calogero Lo Re	SINDACO
	Vice Sindaco
Restifo Giuseppe	Assessore Assessore

Assegnati n. 12
In carica n. 12

Si dà atto che la convocazione del presente Consiglio Comunale è stata regolarmente comunicata al Sindaco ed agli Assessori.

Presenti n. 12
Assenti n. ==

- Presiede il **Dott. Di Stefano Vincenzo**, nella qualità di **Presidente**.
- Partecipa il Segretario Comunale **Dott. Pietro MANGANARO**.

Vengono nominati scrutatori i signori :

La seduta è pubblica.

COMUNE DI MILITELLO ROSMARINO PROVINCIA DI MESSINA

PROPOSTA DI DELIBERA PER IL CONSIGLIO COMUNALE

N.35 del 24/11/2014

Oggetto: APPROVAZIONE REGOLAMENTO COMUNALE PER
L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

CHE ai sensi dell'art. 12, comma 2) della Legge n. 127 del 15/05/1997 le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare possono avvenire *“anche 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 dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.”*

CHE il Consiglio Comunale, annualmente, approva il Piano delle Valorizzazioni e alienazioni, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008 n. 112 convertito nella legge 6.08.2008 n. 133, che viene allegato al Bilancio di Previsione;

CHE l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica;

CONSIDERATO:

CHE in conseguenza di quanto espressamente sopracitato è necessario disporre di uno strumento operativo, ossia un Regolamento che disciplini le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare e dei diritti immobiliari del Comune nel rispetto dei principi generali dell'Ordinamento giuridico contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte d'acquisto;

CHE il patrimonio del Comune di Militello Rosmarino è ricco e diversificato ed è composto da beni di diversa natura tra fabbricati e terreni;

VISTO che il Comune di Militello Rosmarino, ad oggi, non si è ancora dotato di un regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare;

VISTA l'allegata bozza di "Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare", predisposta dall'ufficio Tecnico, e ritenuto di approvarla;

VISTO lo Statuto comunale;

VISTO il vigente Regolamento comunale di contabilità;

VISTO l'O.A.EE.LL. vigente in Sicilia, come integrato con la l.r. 11.12.1991, n. 48;

VISTE le ll.rr. n. 44/91, n. 7/92, n. 26/93, n. 32/94, n. 23/97 e n. 30/2000;

VISTO il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

**PROPONE CHE IL CONSIGLIO COMUNALE
DELIBERI**

- 1) di dare atto che le premesse formano parte integrante, formale e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di approvare, per i motivi di cui in premessa, il " Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare " che, composto da n. 17 articoli, si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- 3) di trasmettere copia della presente ai Responsabili delle aree.


IL SINDACO
Avv. Calogero Lo Re

**COMUNE DI
MILITELLO ROSMARINO**

Provincia di Messina

***REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE***

Sommario

Disposizioni Generali	3
Art.1: Oggetto	3
Art.2: Individuazione dei beni.....	3
Art. 3: Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica	4
Sistemi di vendita	4
Art. 4: Determinazione del valore di vendita.....	4
Art. 5: Metodi di alienazione	5
Art. 6: Vendita diretta.....	5
Art. 7: Trattativa privata	5
Art. 8: Trattativa privata	5
Art. 9: Metodo di aggiudicazione.....	6
Art. 10: Pubblicità	6
Art. 11: Presentazione dell'offerta.....	6
Art. 12: Garanzie	7
Art. 13: Svolgimento della gara.....	7
Art. 14: Cause di esclusione dalla gara	8
Stipula del contratto	8
Art. 15: Termini di sottoscrizione.....	8
Art. 16: Corresponsione del prezzo di acquisto	9
Norme finali	9
Art. 17: Abrogazione di norme	9
Nota al Regolamento	9
Nota all'Art. 3, La classificazione dei beni di Edilizia residenziale Pubblica.....	9
Legge in data 24 dicembre 1993, n° 560 (articolo unico) - NORME IN MATERIA DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	12

Disposizioni Generali

Art.1: Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà del Comune di Militello Rosmarino, anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n.783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n.454.

Si considerano tali:

- a) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
 - b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un servizio pubblico;
 - c) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 822, comma 2°, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di desmanializzazione. I beni di interesse storico, archeologico, artistico con destinazione vincolata, possono essere alienati previa autorizzazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA., Ministero della Pubblica Istruzione etc
2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà dell'Amministrazione Comunale utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

Art.2: Individuazione dei beni

1. Il piano delle Alienazioni viene approvato dalla Consiglio Comunale; successivamente la Giunta assegna al competente settore l'obiettivo di avviare l'istruzione della procedura, svolgendo le azioni propedeutiche ed in particolare la perizia estimativa dei beni.

2. Il valore risultante dalla perizia estimativa è indicato nelle entrate del bilancio preventivo dell'esercizio nel quale si prevede di realizzare la vendita. La delibera consiliare di approvazione del piano e del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all'alienazione.

3. Qualora per esigenze di mercato o per altre motivazioni, si ritenesse opportuno procedere alla vendita dell'immobile prima dell'approvazione del nuovo bilancio preventivo ovvero si dovesse procedere all'alienazione di immobili diversi da quelli elencati nei documenti di programmazione, la relativa decisione deve essere assunta con uno specifico provvedimento consiliare che, indicando le ragioni dell'urgenza, modifica il documento di programmazione.

4. I successivi provvedimenti, inerenti alla procedura di vendita, sono assunti con determinazioni dei responsabili delle strutture competenti.

5. I beni immobili comunali con le loro destinazioni attuali, sono inventariati in appositi elenchi a cura del Settore competente. L'inventario dei beni immobili contiene la descrizione dei beni, desunta rispettivi catasti, elenchi e registri. Tutti gli acquisti e le alienazione dei beni immobili, nonché gli altri atti o provvedimenti comportanti variazioni nella consistenza e nel godimento del

demanio e del patrimonio, sono comunicati al responsabile del settore competente per la registrazione dell'inventario. Al fine di garantire il tempestivo aggiornamento dell'inventario immobiliare, ogni settore o unità operativa, che con la propria attività tecnica o amministrativa, intervenga sulla consistenza o natura di un bene immobile, deve obbligatoriamente e tempestivamente trasmettere adeguata nota informativa al responsabile del settore allegando copia del provvedimento.

Art. 3: Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato, è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione.

Sistemi di vendita

Art. 4: Determinazione del valore di vendita

1. Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta dal servizio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, o dal servizio patrimonio, o da tecnico esterno all'uopo incaricato, o dal tecnico comunale con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare.

3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile.

4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente, così come le spese tecniche (ad esempio, per la redazione di frazionamenti catastali, volture o altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita) e le spese contrattuali.

5. Il prezzo di stima, come sopra determinato, e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nella lettera d'invito.

Art. 5: Metodi di alienazione

1. L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione dei beni immobili mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi di vendita diretta e trattativa privata indicati negli articoli seguenti.

Art. 6: Vendita diretta

1. È ammessa la vendita diretta, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nei casi di Alienazione a favore di enti pubblici, con approvazione della Giunta Comunale nonché del Consiglio Comunale.

Art. 7: Trattativa privata

1 Il sistema della trattativa privata è adottato quando la procedura del pubblico incanto sia espletata ed andata deserta e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali.

2 Si può, altresì, procedere alla vendita, direttamente a trattativa privata, anche con un solo soggetto, qualora il valore del bene posto sia inferiore a 20.000,00 euro, nei seguenti casi:

- a) in caso di immobili per i quali siano prevedibili e quindi periziabili grossi interventi manutentivi;
- b) in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
- c) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita;
- d) Quando l'appetibilità del bene è per la sua ubicazione di scarso interesse, ovvero interessa un ristretto numero di soggetti, nella zona di ubicazione dell'immobile stesso.

Art. 8: Trattativa privata

1. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 2, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio, per gli immobili fatiscenti ricadenti nel centro storico e il cui valore non superi Euro 20.000,00, si può procedere direttamente a trattativa privata, rispettando i principi generali della convenienza economica, della ragionevolezza e della trasparenza, concedendo il diritto prelazione a proprietari degli immobili confinanti.

Art. 9: Metodo di aggiudicazione

1. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete, con il sistema di aggiudicazione in favore del concorrente che avrà offerto la percentuale di aumento maggiore rispetto al prezzo a base d'asta, indicato nel bando.

2. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta.

Art. 10: Pubblicità

1. Nel caso di pubblico incanto, è data ampia pubblicità alla gara mediante i canali ritenuti più idonei, G.U.R.S, Albo Pretorio, Internet, manifesti murali, giornali, televisioni, in funzione delle caratteristiche dei beni da alienare, al fine di raggiungere la più ampia cerchia di potenziali acquirenti.

2. La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede con le forme di pubblicità o d'informazione ritenute più adeguate, come al comma precedente.

Art. 11: Presentazione dell'offerta

1. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso o di spedizione della comunicazione.

2. L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata, ai sensi degli articoli 21 e 38 del D.P.R. n° 445 del 18 agosto 2000.

3. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.

4. L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica.

5. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.

6. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.

7. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

Art. 12: Garanzie

1. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 10% del valore posto a base della gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di appalto per fatto del soggetto aggiudicatario.

2. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.

3. La cauzione può essere costituita mediante deposito in contanti o di assegno circolare presso la Tesoreria del Comune ovvero presso una delle imprese bancarie previste dal D.P.R. 22 maggio 1956, n. 635, purché il depositario si obblighi ad effettuare il versamento nella Tesoreria, qualora la cauzione debba essere incamerata dall'Amministrazione Comunale. Questo deposito costituisce pegno a favore dell'Amministrazione, affidato all'istituto bancario ai sensi dell'art. 2786, comma 2, ultima parte, del codice civile.

4. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'appalto.

5. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale di Militello Rosmarino, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

6. I soggetti offerenti sono inoltre tenuti al deposito, nelle stesse forme previste per la cauzione, dell'importo corrispondente al preventivo delle spese tecniche, amministrative e contrattuali poste a carico dell'acquirente.

Art. 13: Svolgimento della gara

1. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente.

2. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

3. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

4. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

5. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'appalto con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

6. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

Art. 14: Cause di esclusione dalla gara

1. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:

- le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
- le offerte espresse in modo condizionato;
- le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata e le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;
- le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto.

Stipula del contratto

Art. 15: Termini di sottoscrizione

1. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine di mesi tre a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.

2. Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

3. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

Art. 16: Corresponsione del prezzo di acquisto

1. Salvo quanto diversamente stabilito, il prezzo di acquisto deve essere pagato prima e comunque all'atto della stipulazione dell'atto di vendita.

Norme finali

Art. 17: Abrogazione di norme

1. Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

Nota al Regolamento

Un bene immobile compreso nel patrimonio indisponibile può essere oggetto di procedura di aggiudicazione per la individuazione del contraente di successiva vendita; mentre per la valida alienazione dell'immobile è necessario che lo stesso, previo provvedimento di scorporo dal patrimonio indisponibile, faccia parte del patrimonio disponibile al momento della conclusione del relativo contratto.

Per la composizione ed il funzionamento della commissione di gara, valgono le norme Statali e Regionali.

Nota all'Art. 3, La classificazione dei beni di Edilizia residenziale Pubblica

La legge n. 560 del 1993, all'art. 1, comma 1, definisce gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, per i quali risultano applicabili le norme ivi poste, come "quelli acquisiti, realizzati o recuperati ... a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali" ed esclude dalla disciplina le "unità immobiliari degli enti pubblici territoriali che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica".

La normativa del 1993 appare chiaramente finalizzata a regolare la vendita del patrimonio abitativo degli enti territoriali, attraverso la previsione di piani regionali e, comunque, vincola i proventi della detta vendita alla soddisfazione di interessi attinenti al patrimonio abitativo pubblico.

In termini di gestione patrimoniale appare interessante e necessario dare risposta al quesito relativo alla natura dei beni in oggetto ovvero se siano essi rientranti nella categoria del patrimonio indisponibile dell'ente o se siano classificabili come patrimonio disponibile dell'ente.

Non c'è dissenso, in dottrina e in giurisprudenza, sul punto della riconducibilità dell'edilizia residenziale pubblica nel novero dei servizi pubblici, essendo peraltro la stessa legge n. 560 del 1993 a disporre i particolari vincoli relativi all'alienazione degli immobili, come già rilevato, nel caso in cui gli immobili siano specificamente destinati al fine pubblico relativo alle esigenze abitative.

La giurisprudenza afferma che l'atto di concessione di alloggi pubblici appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato non è di per sé idoneo a trasformare la natura giuridica degli alloggi da beni appartenenti al patrimonio a beni indisponibili (Corte dei conti - sez. controllo, 26.1.98, n. 10).

Si deve, pertanto, procedere all'esame dei caratteri distintivi dell'indisponibilità dei beni.

Secondo quanto disposto dall'art. 826 del codice Civile al di fuori dei beni specificamente indicati dalla norma, fanno parte del patrimonio indisponibile dell'ente i beni destinati a pubblico servizio.

I beni indisponibili, si dividono, tra quelli che prescindono da atti di destinazione al perseguimento di un interesse pubblico e quelli che divengono indisponibili solo in seguito ad un provvedimento di destinazione.

Tuttavia, tale atto può essere implicito o consistere in fatti concludenti da cui sia desumibile inequivocabilmente la volontà di sottoporre il bene al vincolo di destinazione.

In questo senso la giurisprudenza ha evidenziato, che ai fini della riconducibilità dei beni nel novero del patrimonio indisponibile è necessario l'atto di destinazione e l'effettiva destinazione: quanto al primo presupposto esso può concretarsi comunque in una manifestazione di volontà dell'ente, relativamente al secondo, deve sussistere la concreta utilizzazione per il fine pubblico (v. Cass., sez. un., 23.6.1993 n. 6950; id., sez. II, 9.9.97, n. 8743; Corte dei conti, sez. contr., 26.1.98, n. 10).

Con sentenza della Corte Costituzionale n. 347 del 28.7.83 si era peraltro già riconosciuta anche l'inseribilità degli alloggi realizzati dai Comuni, con propri esclusivi fondi, nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, qualora, i medesimi, siano stati realizzati in presenza di una chiara volontà dell'Ente di destinare gli alloggi a residenzialità pubblica.

Dalle considerazioni svolte consegue che a fronte della programmata ed effettuata destinazione allo svolgimento del pubblico servizio degli immobili l'alienazione degli stessi, al di fuori delle procedure volute dalla legge n. 560 del 1993, comporta la preclusione dello svolgimento da parte della regione dei compiti ad essa assegnati per la redazione dei piani di vendita degli alloggi in proporzione al patrimonio abitativo di ciascuna provincia, nonché la

sottrazione dei proventi delle vendite al fondo destinato agli interventi di incremento e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico.

**Legge in data 24 dicembre 1993, n° 560 (articolo unico) - NORME IN
MATERIA DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA**

Art. 1

1. Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunemente denominati e disciplinati con legge regionale.
2. Le disposizioni della presente legge, ad eccezione dei commi 5, 13 e 14, si applicano altresì:
 - a. agli alloggi di proprietà dell'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni costruiti od acquistati ai sensi dell'articolo 1, n. 3), delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'articolo 1 della legge 15 febbraio 1967, n. 42, della legge 7 giugno 1975, n. 227, e della legge 10 febbraio 1982, n. 39, e successive modificazioni, nonché agli alloggi che, ai sensi della legge 29 gennaio 1992, n. 58, sono stati trasferiti dall'Azienda di Stato per i servizi telefonici all'Amministrazione delle poste e delle telecomunicazioni;
 - b. agli alloggi non di servizio di proprietà della società Ferrovie dello Stato Spa costruiti od acquistati fino alla data della trasformazione dell'Ente Ferrovie dello Stato in società per azioni. Le modalità di alienazione dei predetti alloggi sono disciplinate, nel rispetto delle disposizioni della presente legge, nell'atto di concessione di cui alla delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) del 12 agosto 1992, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 202 del 28 agosto 1992;
 - c. agli alloggi acquisiti dagli Enti di sviluppo ai sensi della legge 21 ottobre 1950, n. 841, e successive modificazioni ed integrazioni, che siano tuttora nella disponibilità degli Enti medesimi; d) [agli alloggi acquisiti dal Ministero del tesoro già di proprietà degli enti previdenziali sciolti.
 - d. agli alloggi acquisiti dal Ministero del Tesoro già di proprietà degli Enti Previdenziali sciolti.
3. Sono esclusi dalle norme della presente legge gli alloggi di servizio oggetto di concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti, gli alloggi realizzati con mutuo agevolato di cui all'articolo 18 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, nonché quelli soggetti ai vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni.
4. Le regioni, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, formulano, su proposta degli enti proprietari, sentiti i comuni ove non proprietari, piani di vendita al fine di rendere alienabili determinati immobili nella misura massima del 75 per cento e comunque non inferiore al 50 per cento del patrimonio abitativo vendibile nel territorio di ciascuna provincia. Trascorso tale termine, gli enti proprietari, nel rispetto dei predetti limiti, procedono alle alienazioni in favore dei soggetti aventi titolo a norma della presente legge. *(Comma modificato dalla Legge 136 del 30 aprile 1999, Art. 4.)*
5. L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore.
6. Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui al comma 4 gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda di acquisto. In caso di acquisto da parte dei familiari conviventi è fatto salvo il diritto di abitazione in favore dell'assegnatario.
7. Gli assegnatari di cui al comma 6, se titolari di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dal CIPE ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione, ovvero se ultrasessantenni o portatori di handicap, qualora non intendano acquistare l'alloggio condotto a titolo di locazione, rimangono assegnatari del medesimo alloggio, che non può essere alienato a terzi.
8. Per le finalità di cui al comma 6, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità e disciplinano le modalità di presentazione delle domande di acquisto.
9. I soggetti assegnatari di alloggio che non si trovino nelle condizioni di cui al comma 7 possono presentare domanda di acquisto dell'alloggio, in sede di prima applicazione della presente legge, entro due anni dalla data di entrata in vigore della stessa, ovvero entro un anno dall'accertamento, da parte dell'ente gestore, dell'avvenuta perdita della qualifica di assegnatario. Trascorsi tali termini, gli alloggi possono essere venduti a terzi purché in possesso dei requisiti previsti dalle norme vigenti per non incorrere nella decadenza dal diritto all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Hanno titolo di priorità nell'acquisto le società cooperative edilizie iscritte all'albo nazionale di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, che si impegnano, con atto d'obbligo, a concedere gli alloggi in locazione a canone convenzionato per un periodo non inferiore a otto anni.
10. Il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali determinate dalla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del Ministero delle finanze a seguito della revisione generale disposta con decreto del Ministro delle finanze del 20 gennaio 1990, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 31 del 7 febbraio 1990, e di cui all'articolo 7 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, e delle successive revisioni. Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento. Il pagamento del prezzo viene effettuato entro quindici giorni dal perfezionamento del contratto di alienazione. *(Comma modificato dalla Legge 136 del 30 aprile 1999, Art. 4.)*
11. La determinazione del prezzo può essere, in alternativa a quanto previsto dal comma 10, stabilita dall'Ufficio tecnico erariale su richiesta dell'acquirente. In tal caso la determinazione del prezzo si intende definitiva anche se la valutazione dell'Ufficio

tecnico erariale è superiore ai prezzi stabiliti secondo i criteri previsti dal comma 10, salva la facoltà di revoca della domanda di acquisto, da esercitarsi entro trenta giorni dalla comunicazione della determinazione del prezzo.

12. Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:

- a. pagamento in unica soluzione, con una riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione;
- b. pagamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di 15 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

13. I proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché delle alienazioni di cui ai commi da 15 a 19, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari sul conto corrente di contabilità speciale presso la sezione provinciale di tesoreria dello Stato, per le finalità di cui al comma 5. *(Comma modificato dalla Legge 136 del 30 aprile 1999, Art. 4.)*

14. Le regioni, su proposta dei competenti IACP e dei loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale, determinano annualmente la quota dei proventi di cui al comma 13 da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché ad opere di urbanizzazione socialmente rilevanti. Detta quota non può comunque essere inferiore all'80 per cento del ricavato. La parte residua è destinata al ripiano dei deficit finanziari degli Istituti.

15. Sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica.

16. L'affittuario delle unità immobiliari di cui al comma 15 può esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392. Ove questi non lo abbia esercitato nei termini previsti dal citato articolo 38, nei successivi sessanta giorni possono presentare domanda di acquisto enti pubblici non economici, enti morali, associazioni senza scopo di lucro o cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381. A tal fine, gli enti proprietari adottano le opportune misure di pubblicità.

17. Decorso inutilmente anche il termine di sessanta giorni di cui al comma 16, la cessione è effettuata a chiunque ne faccia domanda.

18. L'alienazione delle unità immobiliari ai soggetti di cui al comma 16 è effettuata a prezzo di mercato, sulla base del parere dell'Ufficio tecnico erariale. Il pagamento può avvenire in forma rateale entro un termine non superiore a dieci anni e con un tasso di interesse pari al tasso legale.

19. Nel caso di cui al comma 17, si ricorre all'asta con offerte in aumento assumendo a base il prezzo di cui al primo periodo del comma 18.

20. Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto e comunque fino a quando non sia pagato interamente il prezzo. In caso di vendita gli IACP e i loro consorzi, comunque denominati e disciplinati con legge regionale, hanno diritto di prelazione.

21. La documentazione necessaria alla stipula degli atti di compravendita degli alloggi e delle unità immobiliari di cui alla presente legge è predisposta dagli uffici tecnici degli enti alienanti.

22. Le operazioni di vendita relative agli alloggi di cui ai commi da 1 a 5 sono esenti dal pagamento dell'imposta sull'incremento di valore degli immobili (INVIM).

23. Gli assegnatari di alloggi realizzati dalla Gestione case per lavoratori (GESCAL) nel territorio del comune di Longarone, in sostituzione degli immobili distrutti a causa della catastrofe del Vajont, possono beneficiare, indipendentemente dalla presentazione di precedenti domande, della assegnazione in proprietà con il pagamento rateale del prezzo e con garanzia ipotecaria, secondo quanto previsto dall'articolo 29, primo comma, della legge 14 febbraio 1963, n. 60, purché detengano l'alloggio da almeno venti anni alla data del 30 dicembre 1991.

24. Gli assegnatari di alloggi realizzati ai sensi della legge 4 marzo 1952, n. 137, e successive modificazioni, indipendentemente da precedenti domande di acquisto delle abitazioni in godimento, ne possono chiedere la cessione in proprietà entro il termine di un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge beneficiando delle condizioni di miglior favore contenute nell'articolo 26 delle norme approvate con decreto del Presidente della Repubblica 17 gennaio 1959, n. 2, come sostituito dall'articolo 14 della legge 27 aprile 1962, n. 231.

25. Il diritto di prelazione di cui al nono comma dell'articolo 28 della legge 8 agosto 1977, n. 513, e successive modificazioni, si estingue qualora l'acquirente dell'alloggio ceduto in applicazione del medesimo articolo 28 versi all'ente cedente un importo pari al 10 per cento del valore calcolato sulla base degli estimi catastali.

26. Sono abrogati l'articolo 28 della legge 30 dicembre 1991, n. 412, i commi da 2 a 5 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1992, n. 498, nonché ogni altra disposizione incompatibile con la presente legge.

27. È fatto salvo il diritto, maturato dall'assegnatario alla data di entrata in vigore della presente legge, all'acquisto di alloggi pubblici alle condizioni di cui alle leggi vigenti in materia alla medesima data.

COMUNE DI MILITELLO ROSMARINO

PROVINCIA DI MESSINA

Verbale n° 2 del 25/11/2014

L'anno duemilaquattordici, il giorno venticinque del mese di Novembre, presso la sede municipale del Comune di Militello Rosmarino, il sottoscritto dr. Raffiti Salvatore , nella qualità di Revisore Contabile dell'Ente Locale de quo,

ESAMINATA

- L'allegata proposta di deliberazione di Consiglio Comunale, sottoscritta dal Sindaco, Avv. Calogero Lo Re, avente ad oggetto:"approvazione Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare.";
- il " Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare " composto da n. 17 articoli;
- Il parere reso, a norma dell'art. 12 della Legge Regionale 23 dicembre 2000, n° 30 dal Responsabile dell'Area Tecnica, per quanto concerne la regolarità tecnica;

CONSIDERATO:

CHE è necessario disporre di uno strumento operativo, ossia un Regolamento che disciplini le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare e dei diritti immobiliari del Comune nel rispetto dei principi generali dell'Ordinamento giuridico contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte d'acquisto;

VISTO che il Comune di Militello Rosmarino, ad oggi, non si è ancora dotato di un regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare;

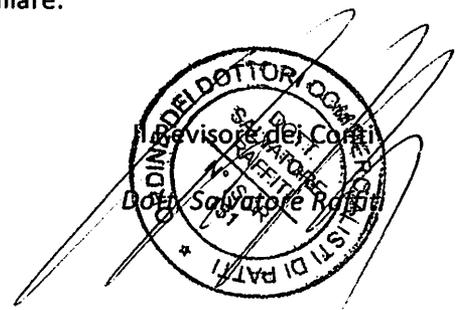
VISTA l'allegata bozza di "Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare ", predisposta dall'ufficio Tecnico, e ritenuto di approvarla;

VISTO l'art. 12, comma 2) della Legge n. 127 del 15/05/1997

ESPRIME

PARERE FAVOREVOLE all'approvazione del Regolamento Comunale

per l'alienazione del patrimonio immobiliare.



PARERI RESI AI SENSI DELL'ART.1 DELLA L.R.48/91 COME INTEGRATO DALL'ART.12 DELLA L.R.23.12.2000, N.30.

Il sottoscritto Resp.dell'U.T.C. su detta proposta esprime parere favorevole per quanto concerne la regolarità tecnica.

Il Resp.dell'U.T.C.
F.to: Ing.G.Nastasi

Il Presidente relaziona sul punto evidenziando che trattasi di uno strumento che l'Ente non aveva a disposizione, che detta disposizioni normativa sulle modalità di vendita dei beni del patrimonio dell'Ente.

Il Cons. Cangemi Antonino fa presente che, comunque, non trattasi di argomento urgente, e pertanto avrebbe potuto essere trattato in seduta ordinaria.

Il Cons. Mileti interviene specificando la tipologia di beni che il regolamento dispone con la relativa individuazione, la determinazione del valore di vendita, i metodi di alienazione al pubblico incanto o diretta, a secondo della casistica, il metodi di aggiudicazione, la pubblicità ecc. Conclude evidenziando che trattasi di uno strumento utile per l'Ente e meritevole di approvazione.

Il Presidente, non essendoci ulteriori interventi, mette ai voti la proposta, avente ad oggetto "Approvazione Regolamento Comunale per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare." per alzata di mano:

CONSIGLIERI ASSEGNATI	12
CONSIGLIERI PRESENTI	12
CONSIGLIERI ASSENTI	00
CONSIGLIERI VOTANTI	12

<u>FAVOREVOLI</u>	<u>08 09</u>
CONTRARI	<u>04 03</u>
ASTENUTI	00
TOTALE	12

Il Presidente, dichiara approvata, con 8 voti favorevoli e 4 voti contrari (Artino, Cangemi A., Miraglia, Musarra), la proposta in oggetto.

INDI

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta in oggetto;
PRESO ATTO che sulla proposta sono stati espressi i pareri del Responsabile del Servizio U.T.C.e del Revisore dei Conti;
VISTE le Leggi vigenti in materia;
VISTO l'O.EE.LL. vigente nella Regione Siciliana;
Con il superiore esito dell'eseguita votazione;

DELIBERA

1)-Di approvare la proposta di cui in oggetto: "Approvazione Regolamento Comunale per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare", il cui testo qui s'intende riportato e trascritto.

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO
f.to CONTI M. Rosalba

f.to DI STEFANO Vincenzo

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to MANGANARO Pietro

La presente Deliberazione è copia conforme all'originale.

Militello R. li 15/12/2014



Il sottoscritto Segretario certifica che la suestesa deliberazione verrà pubblicata nelle forme di legge all'albo on-line del Comune il 15/12/2014 per gg. 15 consecutivi.
Addì 15/12/2014

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. PIETRO MANGANARO

R. PUBBLICATA IL 17-12-2014

Il sottoscritto Segretario Comunale;

Visti gli atti d'Ufficio;

ATTESTA

Che la presente Deliberazione, in applicazione delle LL.RR. N. 44/1991, N. 22/2008 e 05/2011;

- è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune per rimanervi quindici giorni consecutivi dal _____ al _____.
- è divenuta esecutiva il giorno _____ -

DECORSI 10 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 12
- COMMA 1 - DELLA L.R. N. 44/91-

DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA AI SENSI, DELL'ART. 12
- COMMA 2 - DELLA L.R. N. 44/91-

Dalla Residenza Municipale, li _____ -.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. P. Manganaro