



CITTÀ DI MOLFETTA
PROVINCIA DI BARI

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Straordinaria

N. 67

del 30.10.2009

Approvazione del Regolamento per l'alienazione di beni immobili di proprietà comunale.

L'anno duemilanove il giorno **trenta** del mese di **ottobre** con inizio alle ore 18,50 e prosiegua, nella Casa Comunale e nella solita Sala delle adunanze del Consiglio, in seguito a convocazione del 26.10.2009, si é riunito il Consiglio Comunale di Molfetta, sotto la presidenza del **Consigliere Comunale, Avv. Camporeale Nicola – Presidente** e con l'assistenza del **Sig. Dott. Michele Camero – Segretario Generale**.

Risultano presenti al momento dell'esame del provvedimento in oggetto i seguenti Componenti il Consiglio Comunale:

AZZOLLINI Antonio		- SINDACO -	
<i>Consiglieri</i>		<i>Consiglieri</i>	
CAMPOREALE Nicola	Presente	SQUEO Mauro	Presente
MASTROPASQUA Pietro	Presente	SGHERZA Raffaele	Presente
LATINO Angela Paola	Presente	GIANCASPRO Mauro	Presente
DE CEGLIA Vito	Presente	SALVEMINI Giacomo	Presente
MEZZINA Giovanni	Presente	ABBATTISTA Giovanni	Presente
MARZANO Angelo	Presente	DE CANDIA Giuseppe	Presente
LA GHEZZA Raffaele	Presente	PATIMO Saverio	Presente
SCARDIGNO Leonardo	Presente	DI MOLFETTA Michele	Assente
CIMILLO Benito	Presente	AMATO Giuseppe	Presente
ARMENIO Leonardo	Presente	MINUTO Anna Carmela	Presente
ANDRIANI Antonio	Presente	PIERGIOVANNI Nicola	Presente
LA FORGIA Domenico	Presente	SIRAGUSA Leonardo	Assente
GIANCOLA Pasquale	Presente	CLAUDIO Adele Maria S.	Assente
SPACCAVENTO Mauro	Presente	DE ROBERTIS Mauro	Presente
DE GENNARO Giovannangelo	Presente	PORTA Giovanni	Presente

Presenti n . 28 Assenti n. 03

Il Presidente, visto che il numero degli intervenuti é legale per poter validamente deliberare in **prima** convocazione, dichiara aperta la seduta

Sono, altresì, presenti in aula l'Assessore al Patrimonio -dott. Mauro Magarelli e il dott. Giuseppe De Bari -Dirigente del Settore Economico-Finanziario.

Dell'intero dibattito, registrato con sistema informatico su unità di memoria esterna, è reso verbale a parte.

Introdotta dal Presidente del C.C., svolge la relazione sull'argomento in oggetto l'Assessore al Patrimonio -dott. Mauro Magarelli.

Svolta la consueta fase preliminare di chiarimenti, chiesti dal solo Cons.re De Robertis Mauro ed ai quali ha risposto lo stesso Assessore relatore - si procede all'esame dei singoli articoli della proposta di Regolamento, predisposta dal Settore Finanziario e Patrimonio, degli emendamenti formulati in aula dai Consiglieri proponenti ed alle votazioni sia degli emendamenti che dei singoli articoli del detto Regolamento, come risulta dal verbale della seduta reso a parte.

Esaurite le sopra citate operazioni e sentite le dichiarazioni di voto rese dai Consiglieri De Robertis M., Porta G., Piergiovanni N., Salvemini G. e Marzano A., il Presidente del C.C. pone in votazione il provvedimento finale, nel suo complesso, e stante l'esito favorevole della votazione stessa, dà atto che,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Molfetta con delibera del Consiglio Comunale del 30.03.2009 n. 15 ha adottato il Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008 n. 112, convertito con L. n. 133/2008, completo di n. 4 allegati e precisamente:

- o l'elenco degli immobili da acquisire;
- o l'elenco immobili di proprietà comunale del patrimonio disponibile da valorizzare ai sensi dell'art. 58 L. 133/2008 comma 2 e 3 anche con cambiamento di destinazione d'uso e/o urbanistica;
- o l'elenco del piano delle alienazioni degli immobili di proprietà comunale all'interno del centro antico del patrimonio disponibile ai sensi dell'art.58 l. 133/2008;
- o l'elenco del piano delle alienazioni degli immobili di proprietà comunale fuori al centro antico del patrimonio disponibile ai sensi dell'art.58 l. 133/2008.

Tenuto conto che l'inclusione dei beni nel suddetto piano comporta:

- o la classificazione del bene come patrimonio disponibile;

- o variante allo strumento urbanistico generale che non necessita di verifiche di conformità ad atti di pianificazione sovraordinata, fatta eccezione nel caso di varianti relative a terreni classificati come agricoli ovvero qualora sia prevista una variazione volumetrica superiore al 10% di quella prevista dallo strumento urbanistico vigente;
- o effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
- o effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
- o gli effetti previsti dall'articolo 2644 del c.c.

Visto il "Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale" elaborato dall'Assessorato al Patrimonio e dal Dirigente del Settore Economico-Finanziario, allegato al presente provvedimento;

Richiamato il D. Lgs. n° 267 del 18/08/2000 – "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", ed in particolare l'art. 7 – "Regolamenti";

Considerato che il comune adotta i regolamenti per l'organizzazione ed il funzionamento delle istituzioni e degli organismi di partecipazione, degli organi e degli uffici e per l'esercizio delle funzioni, nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dallo statuto;

Richiamato l'art. 42 – "Attribuzioni dei consigli", comma 2, lettera a) del D. Lgs. n° 267/2000;

Dato atto che il regolamento è stato esaminato, in seduta congiunta del 28.10.2009, dalle Commissioni Consiliari Permanenti n.3 (Affari Generali) e n. 4 (Patrimonio), giusta verbale agli atti;

Dato altresì atto che ai sensi dell'art. 19 dello Statuto comunale, con manifesto pubblico e con apposito avviso sul sito web del Comune è stata resa nota la proposta di Regolamento e convocata, in data 27.10.2009, sul punto apposita pubblica assemblea;

Ritenuto opportuno provvedere ad approvare il Regolamento sopra citato, così come composto da n° 11 (undici) articoli, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;

Richiamati:

- lo Statuto comunale;
- il Decreto Legislativo 18/8/2000, n. 267 (T.U.EE.LL.);
- il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Molfetta;
- la Legge 23.11/2001 n. 410

Acquisito il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 267/2000, dal Dirigente del Settore Economico-Finanziario in ordine alla regolarità tecnico-contabile del presente atto;

Visto l'esito delle votazioni sui diversi emendamenti presentati al testo di ognuno degli 11 articoli di cui si compone il Regolamento e quello delle singole votazioni avutesi per ognuno degli 11 articoli come emendati nel corso della seduta consiliare;

Con voti favorevoli 19, contrari 3 (Porta-Piergiovanni-De Robertis), astenuti 6 (Salvemini-Abbattista-Patimo-De Candia-Amato-Minuto) espressi in forma palese da n. 22 Consiglieri votanti su n. 28 Consiglieri presenti (Consiglieri assegnati 31) sul testo del Regolamento così come emendato dalle singole votazioni dell'aula;

DELIBERA

Per tutto quanto in narrativa premesso e che qui si intende integralmente richiamato:

- 1) Di approvare il "Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili di proprietà dell'Amministrazione comunale" composto di n 11 (undici) articoli che, allegato al presente provvedimento, ne costituisce parte integrante e sostanziale.
- 2) Il presente Regolamento, divenuto esecutivo il presente atto, sarà pubblicato per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio ed entrerà in vigore al termine della pubblicazione.
- 3) Di nominare responsabile del procedimento il dott. Giuseppe Domenico de Bari.
- 4) Di trasmettere il presente provvedimento alla Segreteria Generale per gli adempimenti di rito.

In pubblicazione dal 4.11.2009

(segue Regolamento)



COMUNE DI MOLFETTA

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI
BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'
COMUNALE**

Art. 1 OGGETTO

1. Il presente regolamento, adottato ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili, appartenenti al patrimonio del Comune di Molfetta.
2. Le procedure regolamentate con il presente atto fanno riferimento alla Legge 410 del 23/11/2001 e s.m.i. ed alla Legge 133/2008.
3. Con le disposizioni del presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale assicura criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Art. 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI ALIENAZIONI

1. Il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari di cui all'art 58 del D.L. 112 del 25/06/2008, convertito con L. 133/2008, predisposto dalla Giunta Comunale ed approvato con delibera consiliare, contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione di cui ne è parte integrante, costituisce autorizzazione alle alienazioni. Con tale piano vengono individuati i beni immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o di valorizzazione non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali. L'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni determina la loro conseguente classificazione in patrimonio disponibile.
2. Sono alienabili:
 - i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
 - i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - gli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
 - i beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione;

Art. 3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

1. Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia giurata estimativa redatta dal Responsabile del Settore Territorio 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, indicando espressamente la metodologia utilizzata per la determinazione del valore dell'immobile.
3. Il prezzo di stima costituisce la base per le successive operazioni di gara. Il prezzo di stima si intende al netto degli oneri fiscali, delle spese tecniche e contrattuali, che restano a totale carico dell'acquirente.
4. In particolare la perizia deve tener conto:
 - a) per i beni immobili ad uso non abitativo, del valore medio di mercato senza applicazione di alcun abbattimento;
 - b) per i beni immobili ad uso abitativo che risultino liberi, del valore medio di mercato;
 - c) per gli immobili ad uso abitativo inopinati, del valore medio di mercato con applicazione di un abbattimento del 20%;
 - d) per i beni immobili ad uso abitativo che risultino regolarmente e legittimamente occupati, e per i soli casi di esercizio dell'opzione per l'acquisto da parte dei conduttori, del valore medio di mercato con l'applicazione di un abbattimento del 30%, con esclusione degli immobili di pregio, ai sensi dell'art. 3, comma 8, della Legge n. 410/2001.

Art. 4 VENDITA DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

1. La vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale di patrimonio disponibile è effettuata ai sensi e per gli effetti della legge 23 novembre 2001 n. 410 e s.m.i.
2. E' riconosciuto in favore dei legittimi conduttori e dei familiari conviventi il diritto di opzione per l'acquisto al prezzo determinato secondo quanto stabilito dall'art. 3 lettera d). Per l'esercizio dello stesso, il conduttore deve essere nella legittima detenzione dell'immobile, in regola con il pagamento del canone e degli oneri accessori, e non deve essere proprietario di altro bene ad uso abitativo nel comune di residenza. Determinato il prezzo dell'unità immobiliare, questo viene comunicato ai conduttori unitamente all'invito a voler comunicare entro 90 giorni la propria intenzione ad acquistare l'immobile offerto in opzione. In caso di non esercizio dell'opzione per l'acquisto, l'alloggio può essere alienato a terzi, con obbligo per questi ultimi di mantenere lo stato locativo dell'immobile per nove anni a decorrere dalla prima scadenza del contratto successiva al trasferimento dell'unità immobiliare, con applicazione del medesimo canone di locazione in atto alla data di scadenza del contratto. Qualora l'originario contratto di locazione non sia stato formalmente rinnovato ma ricorrono comunque le condizioni previste nel presente comma, il rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni, decorre dalla data di trasferimento dell'unità immobiliare. Il rinnovo del contratto di locazione è riconosciuto ai conduttori con reddito familiare complessivo annuo lordo, determinato con le modalità previste dall'art. 21 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, e successive modificazioni, inferiore a 19.000 euro, elevabile a 22.000 euro per le famiglie ultrasessantacinquenni o con componenti disabili. Per le unità immobiliari occupate da conduttori ultrasessantenni e/o famiglie con componenti disabili è consentita l'alienazione della sola nuda proprietà quando essi abbiano esercitato il diritto di opzione e prelazione con riferimento al solo diritto di usufrutto.
3. Sono esclusi dall'esercizio del diritto di opzione i conduttori di unità immobiliari ad uso residenziale assegnati in via temporanea e provvisoria per esigenze di protezione civile.
4. Gli immobili inopinati e quelli liberi sono soggetti ad alienazione con procedura competitiva tramite asta pubblica al prezzo determinato secondo i criteri previsti dall' art. 3 lettere b) e c).
5. Al fine di favorire l'accesso alla proprietà della casa, l'alienazione di unità immobiliari ad uso residenziale inopate o libere è effettuata a favore di persone fisiche non titolari, anche in quote di altro alloggio.
6. Gli alloggi acquistati non possono essere venduti, anche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni dalla data di trascrizione del contratto di acquisto, salvo che si verificano incrementi del nucleo familiare di almeno due unità ovvero il trasferimento dell'acquirente in un comune distante più di 50 chilometri da quello di ubicazione dell'immobile di proprietà dell'acquirente. In caso di vendita, l'Amministrazione Comunale ha diritto di prelazione all'acquisto.
7. L'introito derivante dall'alienazione di unità immobiliari ad uso residenziale dovrà essere destinato alla realizzazione, acquisto o alla sistemazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, in risposta all'emergenza abitativa, ovvero per interventi tesi al recupero, miglioramento e riqualificazione urbana dei quartieri in cui ricadono complessi abitativi di edilizia residenziale.

Art. 5 VENDITA DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO

1. I beni di cui al presente articolo sono soggetti ad alienazione con la procedura competitiva prevista dal successivo articolo 6.
2. Il prezzo di vendita a base d'asta degli immobili ad uso non abitativo, compresi i terreni agricoli, è determinato sulla base delle valutazioni correnti di mercato.
3. E' riconosciuto ai legittimi conduttori ed agli affittuari dei terreni agricoli in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità dell'affitto o della locazione, il diritto di prelazione all'acquisto, al prezzo di aggiudicazione, risultante dalla procedura di gara pubblica e senza che essi vi partecipino. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
4. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

5. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla maggior offerta acquisita in gara. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato assegnatario.

Art. 6 METODI DI ALIENAZIONE

L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione dei beni immobili, salvo i casi di vendita, ai legittimi conduttori, di alloggi di edilizia residenziale con le procedure previste dal D.Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero:

- Procedura aperta;
- Procedura negoziata

Art 7 PROCEDURA APERTA

1. In via generale l'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di procedura di gara aperta di cui all'art. 55 del D.L. 163/2006.
2. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:
 - La descrizione sommaria dei beni da vendere;
 - La procedura di gara;
 - Il prezzo posto a base di gara;
 - I termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - L'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
 - L'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - L'indicazione che il bene da alienare è soggetto a diritto di prelazione, e della procedura prevista per l'esercizio dello stesso;
 - L'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con l'Amministrazione Comunale;
 - Il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima;
 - L'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base d'asta;
 - L'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
 - I termini e le modalità di pagamento;
 - Eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
3. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:
 - Coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con l'Amministrazione Comunale;
 - I dipendenti del Comune di Molfetta ed ogni altra persona coinvolta nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
 - Gli amministratori comunali (Sindaco, Assessori e Consiglieri Comunali).

Art 8 SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. L'avviso della procedura aperta viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e mediante affissione di manifesti nel Comune di ubicazione dei beni da alienare. Quando il prezzo di gara raggiunge o supera i 200.000 euro gli avvisi devono essere pubblicati per estratto su quotidiani a diffusione almeno regionale.
2. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere inferiore a 30 giorni dalla data dell'avviso stesso.
3. Le offerte di acquisto, in carta bollata, dovrà pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. Sulla stessa saranno indicati il nominativo del soggetto concorrente e

l'oggetto della gara. Nella stessa busta deve essere inserita la documentazione richiesta nonché i documenti comprovanti la costituzione della cauzione.

4. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'amministrazione Comunale se non dopo l'aggiudicazione.
5. Il metodo di presentazione è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.
6. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
7. L'offerta deve essere indicata in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Art. 9 AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procede a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purchè la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base d'asta.
2. Laddove l'asta sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione Comunale può disporre l'esperimento di una nuova gara procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 5% e non superiore al 20%.
3. L'aggiudicazione deve essere comunicata a mezzo lettera raccomandata A.R. entro 60 giorni dalla data in cui è stato esperito il pubblico incanto.
4. La stipula del contratto di compravendita deve essere preceduta da apposita determinazione dirigenziale del settore Patrimonio.
5. Il contratto di alienazione è rogato da notaio scelto dall'acquirente o dal Segretario Generale Comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 68, lettera b della Legge n. 127/1997 entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva.
6. L'acquirente, entro la data di stipula dell'atto di compravendita, dovrà corrispondere oltre il prezzo di vendita e le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, anche, un contributo pari all' 1% del prezzo di aggiudicazione a titolo di contributo alle spese di istruttoria, perizia e gara.
7. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito per sua causa e o volontà al contratto di compravendita. Diversamente avrà carattere di versamento in acconto. Per i concorrenti non aggiudicatari, la cauzione sarà svincolata nei 15 giorni successivi all'aggiudicazione.

ART. 10 PROCEDURA NEGOZIATA SENZA PUBBLICAZIONE DI UN BANDO DI GARA

1. Laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di enti pubblici per soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, è ammessa la procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, di cui all'art. 57 del D.L.vo 163/2006.
2. Il prezzo offerto deve, comunque, risultare congruo sulla base di una perizia giurata di stima redatta dal responsabile del settore territorio.
3. la vendita con procedura negoziata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal responsabile del settore territorio.

ART. 11 ABROGAZIONE DELLE NORME PRECEDENTI ED ENTRATA IN VIGORE

1. Viene abrogata ogni precedente disposizione emanata in materia.
2. Il presente regolamento, divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione, sarà pubblicato per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio ed entrerà in vigore al termine della pubblicazione.