



COMUNE DI PULA

PROVINCIA DI CAGLIARI

Corso Vittorio Emanuele, 28 – C.A.P. 09010 – Tel. 070.924401 Fax 070. 9245165 – Sito www.comune.pula.ca.it

SETTORE TECNICO, AMBIENTALE, URBANISTICA, LAVORI PUBBLICI E
MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO

REGOLAMENTO

PER LA

GESTIONE E VALORIZZAZIONE

DEL

PATRIMONIO IMMOBILIARE

COMUNALE

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 27 Febbraio 2009

ART. 1 – OGGETTO – Il presente regolamento ha per oggetto le alienazioni del patrimonio immobiliare, gli atti di disposizione del patrimonio immobiliare, l'esercizio del diritto di prelazione su beni vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04 e ss.m.i, l'acquisto di beni immobili, l'emanazione di provvedimenti amministrativi sul patrimonio immobiliare dell'Ente, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità alle operazioni relative alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale mediante la semplificazione delle procedure e la riduzione dei tempi procedurali.

sezione I

ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Art. 2 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA - Il piano delle alienazioni immobiliari, approvato con delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo di cui è parte integrante, costituisce autorizzazione all'alienazione. Vengono in tal modo individuati, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici comunali, sia singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza e non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, sia reliquati stradali suscettibili di dismissione. L'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni determina la loro conseguente classificazione in patrimonio disponibile. Il Consiglio Comunale può comunque procedere, qualora ne ravvisi l'opportunità, all'alienazione di un immobile non inserito nel piano delle alienazioni immobiliari. La delibera consiliare che ne autorizza la vendita, modificherà il bilancio di esercizio. Rientra nella competenza del dirigente l'assunzione dei successivi provvedimenti inerenti alla procedura di vendita.

Art. 3 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA - Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta da tecnici comunali individuati di volta in volta qualora esistano valutazioni analoghe negli ultimi due anni ovvero da professionisti esterni all'uopo incaricati ovvero dall'Agenzia del Territorio, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. 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. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che restano di norma a carico dell'acquirente, salvo contraria specifica previsione, così come le spese tecniche e le spese contrattuali.

Art. 4 - METODI DI ALIENAZIONE - Il Comune di Pula procede all'alienazione dei beni immobili mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi di procedura di gara pubblica semplificata e di vendita diretta indicati negli articoli seguenti. Le Pubbliche Amministrazioni e le Associazioni che siano iscritte da almeno 3 anni nell'apposito albo comunale che svolgono una funzione sociale all'interno del territorio comunale sono sempre chiamati ad esplicitare il proprio interesse/disinteresse all'acquisto di immobili comunali posti in vendita nel proprio territorio e non detenuti da altro ente pubblico, fatti ad ogni buon conto salvi specifici diritti di prelazione. A tal fine l'Ufficio Patrimonio annualmente emana avviso pubblico ed invia, su richiesta e con procedura informatizzata idonea ad accertare l'avvenuta ricezione, copia del piano delle alienazioni immobiliari approvato dal Consiglio Comunale. Se interessati all'acquisto, le Pubbliche Amministrazioni e le Associazioni provvedono a manifestare la propria volontà per iscritto entro 15

giorni, inoltrando poi, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso, copia della delibera di Consiglio di Amministrazione ovvero dell'Organo competente di approvazione dell'acquisto con relativo impegno di spesa. Allo scadere del termine, la mancata comunicazione equivarrà a formalizzazione di mancato interesse all'acquisto e il Comune provvederà all'alienazione del proprio patrimonio nelle forme di cui al comma 1.

Art. 5 - DIRITTI DI PRELAZIONE - L'Ufficio incaricato delle procedure di alienazione immobiliare ha l'onere di rendere edotti eventuali titolari di diritti inviando, con il mezzo ritenuto più idoneo purché comprovante l'avvenuta ricezione, copia del bando di pubblico incanto ovvero dell'avviso d'asta.

Art. 6 - PROCEDURA DI GARA PUBBLICA SEMPLIFICATA - Il sistema della gara pubblica semplificata è adottato: a) - quando il pubblico incanto sia andato deserto, alle stesse condizioni contrattuali che non potranno subire modifiche; b) - quando il valore del bene immobile sia inferiore o pari ad € 50.000,00.

Le norme procedurali relative allo svolgimento della gara semplificata devono essere esplicitamente previste nel bando di gara. In tal caso il Comune attuerà adeguate forme di pubblicità almeno mediante l'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio Comunale per giorni 15, la pubblicazione nel sito internet comunale e l'apposizione in loco di idonea cartellonistica di vendita.

Art. 7 - PROCEDURA DI VENDITA DIRETTA -

1. È ammessa la vendita diretta, indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nel caso di alienazione in favore degli enti pubblici, società, consorzi ed aziende a totale partecipazione pubblica che ne facciano richiesta.

2. Nell'ipotesi in cui più enti pubblici facciano richiesta di acquisto di un determinato immobile, verrà preferito l'ente che detiene l'immobile stesso.

3. Si può procedere alla vendita diretta *anche per singole porzioni* verso un solo soggetto, diverso dagli enti pubblici società, consorzi ed aziende a totale partecipazione pubblica, che ne faccia richiesta qualora il valore dell'immobile sia inferiore o pari a **50.000,00** euro e concorrano una o più delle successive condizioni: a) - immobili su cui insista un diritto personale o reale di godimento sul bene, qualora siano alienati al titolare del diritto; b) - quando, nel caso si tratti di terreno, il richiedente sia l'unico confinante (oltre il Comune) ovvero, se confinante su due lati, *sia pervenuta* espressa rinuncia all'acquisto da parte del terzo interessato; c) - quando sia risultata infruttuosa la procedura di gara semplificata; d) - qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi, per le motivazioni addotte in sede di deliberazione consiliare secondo criteri di trasparenza ed economicità, l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto; *e) - qualora venga realizzata una permuta con altri beni.*

Art. 8 - PROCEDURE DI GARA - I. Il pubblico incanto si svolge con il metodo delle offerte segrete in aumento sulla base d'asta indicata nel bando, ai sensi dell'art. 73 lett. C RD 827/24 e s.m.i., con aggiudicazione ad incanto unico e definitivo a favore del concorrente che presenti la migliore offerta valida avente ad oggetto l'alienazione dell'immobile comunale. Qualora venga a

verificarsi un'ipotesi di infruttuoso esperimento del pubblico incanto, può trovare applicazione, ove previsto, l'art. 6 L. 783/1908. Le norme procedurali relative ai requisiti d'ammissione ai procedimenti di vendita alla costituzione di deposito cauzionale, alla presentazione dell'offerta, al recapito dei plichi, alla procedura d'aggiudicazione e di stipulazione del contratto di compravendita vanno esplicitamente previste nel bando di gara. E' data ampia pubblicità alla gara mediante pubblicazione e affissione dell'avviso all'Albo Pretorio Comunale almeno per giorni 15, fatte salve ulteriori forme di pubblicazione previste dalla legge.

ART. 9 - MODALITA' DI VENDITA - Salvo che sia diversamente indicato: a) - i beni vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ivi omprese le servitù se e come esistenti, apparenti e non, o comunque aventi ragione legale di esistere e, quindi, anche quelle che potranno venirsi a creare per destinazione del padre di famiglia; b) - gli immobili saranno trasferiti al momento del rogito notarile liberi da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri; c) - il Comune di Pula si riserva in qualsiasi momento, e comunque fino alla stipulazione del rogito, la facoltà insindacabile di non procedere alla vendita per intervenuti motivi legati al raggiungimento di scopi istituzionali dell'Ente, senza che nulla sia dovuto (salvo la restituzione, senza interessi, del deposito cauzionale).

ART. 10 - TUTELA DELLA PRIVACY NEI PROCEDIMENTI DI VENDITA – Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione verrà in possesso in occasione dell'espletamento delle procedure di pubblico incanto sono obbligatori ed essenziali per lo svolgimento delle stesse e verranno trattati nel rispetto del D. Lgs. 196/2003, per fini istituzionali dell'Ente. La presentazione delle offerte da parte dei concorrenti implicherà il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale incaricato della procedura.

sezione II

PROCEDIMENTI RELATIVI AD ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Art. 11 - PRINCIPI GENERALI - Le norme stabilite con gli articoli contenuti nel presente titolo regolano le modalità di disposizione dei beni immobili patrimoniali disponibili, diverse dalle autorizzazioni, sui quali possono essere costituiti diritti di natura personale o reale a favore di terzi.

ART. 12 - COSTITUZIONE DI DIRITTI DI NATURA PERSONALE - Ai fini della corretta valorizzazione del patrimonio comunale, con delibera annuale di Giunta Comunale vengono individuati gli immobili liberi possibile oggetto di contratti personali di godimento, esplicitandone il canone annuale, ove previsto. I contratti a titolo gratuito possono essere stipulati esclusivamente in favore di Enti pubblici, consorzi ed aziende a capitale interamente pubblico ed unicamente per comprovate finalità di pubblico interesse. In caso di plurime richieste su medesimo bene libero, la preferenza è stabilita dalla Giunta Comunale.

ART. 13- COSTITUZIONE DI DIRITTI DI NATURA REALE – Al fine della costituzione di diritto reale su bene comunale disponibile il terzo interessato deve produrre formale istanza, esaustiva delle ragioni e della documentazione tecnica necessaria alla valutazione della richiesta, all'Ufficio Patrimonio. Eseguite le verifiche necessarie ed ottenuti gli imprescindibili nulla osta dagli Uffici comunali competenti, il Consiglio Comunale delibererà nel merito. Salvo espressa

contraria previsione, la costituzione di diritti reali su beni immobili comunali è a carattere oneroso. Tutte le spese inerenti e conseguenti al procedimento, al rogito dell'atto pubblico, alla sua registrazione e trascrizione saranno assunte dall'istante. Si applicano in ogni caso le disposizioni di cui agli artt. 1027 e ss.ss. del codice civile.

sezione III

PROCEDIMENTI RELATIVI ALL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE

ART. 14 - PRELAZIONE SU BENI VINCOLATI AI SENSI DEL DLGS 42/04 E S.M.I. -

L'art. 59 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" prevede l'obbligo di denuncia al Ministero degli atti che trasferiscono la proprietà o la detenzione di beni culturali. Il Ministero, la Regione o altra Pubblica Amministrazione interessata hanno facoltà di esercitare il diritto di prelazione acquistando i beni al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione. Ai sensi dell'art. 62 del predetto Codice, l'Amministrazione Comunale deve, nel termine di venti giorni dalla data di ricezione della denuncia da parte del Ministero, formulare al Ministero medesimo una proposta di prelazione, corredata della deliberazione di Consiglio Comunale che predisponga, a valere sul bilancio dell'Ente, la necessaria copertura finanziaria della spesa ed indicando le specifiche finalità di valorizzazione culturale del bene. Qualora il Ministero, rinunciando (nel termine di venti giorni) all'esercizio diretto del diritto di prelazione, trasferisca tale facoltà all'Amministrazione Comunale, quest'ultima, assunto il relativo impegno di spesa, deve notificare entro il termine perentorio di 60 giorni (decorrenti dalla data di ricezione della denuncia da parte del Ministero) all'alienante ed all'acquirente il provvedimento di prelazione. Nel caso in cui la denuncia sia stata tardiva, incompleta o omessa il termine per la formulazione della proposta di prelazione al Ministero è di 90 giorni; il termine entro il quale il Ministero può rinunciare all'esercizio diretto della facoltà è di centoventi giorni; il termine entro cui procedere alle notifiche è di cent'ottanta giorni. Detti termini decorrono dal giorno di ricezione da parte del Ministero della denuncia tardiva ovvero dall'acquisizione ad opera dello stesso di tutti gli elementi.

Sezione IV

PROCEDIMENTI RELATIVI ALL'EMANAZIONE DI PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE

ART. 15 CONCESSIONE – La presente sezione disciplina esclusivamente le concessioni aventi ad oggetto beni patrimoniali che si sostanziano in un provvedimento amministrativo potestativo unilaterale sempre revocabile per motivi di pubblico interesse a carattere oneroso con il quale il Comune attribuisce posizioni o facoltà nuove a terzi ampliandone così la sfera giuridica, mai in conflitto con il perseguimento dell'interesse pubblico cui il bene destinato.

ART. 16 AUTORIZZAZIONE - L'autorizzazione è il provvedimento amministrativo potestativo unilaterale, sempre revocabile per motivi di pubblico interesse, a carattere oneroso, con il quale il Comune autorizza, nel limite di legge, l'uso dei beni patrimoniali.

ART. 17 MODALITA' DI RILASCIO DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI – Fatte salve le competenze della Giunta e del Consiglio Comunale, rientra nella diretta competenza del Dirigente il rilascio del provvedimento amministrativo autorizzatorio\concessorio che avrà sempre una durata determinata. Il procedimento, aperto su istanza di parte, abbisogna dei necessari nulla osta tecnici e della previsione di eventuali peculiari indicazioni e prescrizioni nel merito nonché dell'eventuale verifica dello stato dei luoghi. A garanzia del corretto utilizzo del bene viene richiesto il versamento di una cauzione, di volta in volta determinata e la sottoscrizione della determinazione dirigenziale da parte dell'istante per accettazione dei termini e delle condizioni ivi previste.

ART. 18 CANONI - I canoni concessori ed autorizzatori si considerano equiparati. I canoni, così come determinati con delibera adottata annualmente dalla Giunta Comunale, sono soggetti ad indicizzazione Istat annuale. Resta salva la gratuità della concessione ad un Ente Pubblico che utilizzi l'immobile per scopi di natura pubblica.

ART. 19 DURATA - Salva la revocabilità per motivi di pubblico interesse, la durata dei provvedimenti sarà determinata a seconda del loro peculiare oggetto.

ART. 20 MIGLIORIE - Qualora il concessionario\titolare di autorizzazione effettui degli interventi migliorativi a carattere permanente preventivamente autorizzati su immobili comunali, gli stessi saranno acquisiti al patrimonio comunale senza che nulla sia dovuto dall'Amministrazione comunale al terzo esecutore. Qualora gli interventi permanenti non siano stati autorizzati, il Comune di Pula ha facoltà di acquisirli nel proprio patrimonio ove li reputasse migliorativi, ovvero di pretendere la loro rimozione, fatta salva ogni altra facoltà, non ultimo il risarcimento del danno, ove li reputasse dannosi. Qualora il terzo non provvedesse nel termine assegnato alla loro rimozione l'Amministrazione comunale provvederà d'ufficio con recupero di ogni spesa sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra facoltà, anche in sede giurisdizionale.

Sezione V

PROCEDIMENTI RELATIVI ALL'ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI

ART. 21 ACQUISTO DI BENI IMMOBILI

1. Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità del Comune, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salva diverso e motivato provvedimento.
2. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal Competente settore qualora esistano valutazioni analoghe negli ultimi due anni, ovvero, sulla base di motivata richiesta di detto servizio avvalorarsi, previa determinazione motivata, della

collaborazione di esperti in materia esterni all'Amministrazione siano essi persone fisiche o giuridiche, anche mediante costituzione di una commissione.

ART. 22 ACQUISTO DI IMMOBILI: MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE.

1. All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.
2. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al dirigente delegato alla partecipazione indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.
3. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso l'Amministrazione dovrà inserire nel contratto penali per le eventuali inadempienze del venditore. Nel contratto medesimo può essere previsto, a carico dell'Amministrazione, l'anticipo, prima dell'ultimazione e/o della progressiva consegna del bene. In tale evenienza, il contratto dovrà altresì stabilire, a carico del venditore, l'obbligo di prestare garanzia fidejussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate dall'Amministrazione, a garanzia della restituzione di quest'ultime, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento, mancata consegna o vizi dell'opera, fatta salva la prova di eventuali maggiori danni.

Sezione VI

NORME TRANSITORIE – CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA - NORME DI CHIUSURA

ART. 23 NORME TRANSITORIE E CLAUSOLE DI SALVAGUARDIA - Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia stabiliti dall'ordinamento giuridico ed alle norme contenute nel codice civile. I procedimenti istruiti al momento di entrata in vigore del presente Regolamento saranno disciplinati dal medesimo, sempreché, per la singola fattispecie concreta, lo stesso non costituisca norma derogatoria in pejus, ovvero un notevole aggravio procedimentale.

ART. 24 NORMA DI CHIUSURA - I procedimenti oggetto del presente regolamento sono curati dall'Ufficio Patrimonio. I diversi uffici eventualmente promotori di procedure ricadenti in ambito patrimoniale debbono coordinare le proprie attività alle direttive espresse in materia dall'Ufficio Patrimonio, che è autorizzato ad avvalersi della collaborazione degli stessi per sopperire alle esigenze organizzative relative al proprio ambito di competenza.

ART. 25 ABROGAZIONE DI NORME – Dall'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate, altresì, le ulteriori norme dei regolamenti comunali che comunque risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.