

UFF. SEGRETARIA

29/12/2000

COPIA

ARV



Prot. 23404

Data - 7 DIC. 2000

COMUNE DI CASTELLANA GROTTE

Provincia di Bari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 130 del 04.12.2000

OGGETTO: Legge 127/97, art. 12 – Approvazione Regolamento speciale per l'alienazione dei beni immobili

L'anno duemila, il giorno quattro del mese di Dicembre, alle ore 16,00, nella Sala delle adunanze Consiliari della Sede Comunale, si è riunito in sessione ordinaria ed in seduta pubblica di 2° convocazione, di aggiornamento, a seguito di invito prot n.23035 del 01.12.2000, diramato dal Presidente del Consiglio Rag. Leonardo Insalata, il Consiglio Comunale nelle persone di:

N. d'Ord.		Nome e Cognome		presenti	assenti
1	Sig.	Simone Cosimo Leone PINTO	Sindaco	si	
2	Rag.	Leonardo INSALATA	Consigliere	si	
3	Rag.	Sante CAMASTRA	"	si	
4	Sig.	Saverio CAFORIO	"	si	
5	Sig.	Donato LANZILOTTA	"	si	
6	p.i.	Maria SGOBBA	"	si	
7	Geom.	Vincenzo MONTARULI	"	si	
8	Sig.	Giuseppe PELLEGRINO	"		si
9	Sig.	Angelo BIASI	"		si
10	Dott.ssa	Maria Luisa BRUNO	"		si
11	Sig.na	Rosmery NITTI	"	si	
12	Sig.	Michele GALIZIA	"	si	
13	Dott.ssa.	Maria GIANGRANDE	"		si
14	Avv.	Domenico CAPUTO	"		si
15	Sig.	Giacomo GIANNUZZI	"	si	
16	Dott.	Nicola PERRONE	"		si
17	p.i.	Domenico CENTRONE	"		si
18	Dott.	Enrico Ivan Antonio MESSINA	"		si
19	Sig.	Domenico LANZILOTTA	"	si	
20	Dott.	Aniello CORTESE	"	si	
21	Rag.	Michele MICCOLIS	"	si	
			Totali.	13	08

Sono altresì presenti, con funzioni di referente, i signori Assessori: V. Nobile, L. Nitti, M. Magno, L. Stagno, D. Rodio.

Presiede l'Assemblea il Sig. - Rag. Leonardo Insalata – Presidente -

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Caterina Di Turi

Il Vice Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, invita a deliberare sull'oggetto indicato.

PRESIDENTE:

Passiamo al punto successivo:

"L. 127/97 art.12 - Approvazione Regolamento speciale per l'alienazione dei beni immobili".

Relaziona l'Assessore Nobile.

ASS. NOBILE:

Questo regolamento viene sottoposto al Consiglio Comunale perché poi possa darsi attuazione nella specie, alle previsioni della 127/97 e quindi della Bassanini, la quale prevede appunto che i Comuni si dotino di alcuni strumenti regolamentari, valutati ed approvati dal Consiglio Comunale, per poi così delegare i poteri consequenziali alla Giunta qualora ci sia la competenza dell'organo deliberativo, oppure ai funzionari, per le parti esecutive all'interno dei programmi.

Ora, nella specie, questo regolamento per l'alienazione di beni immobili, si pone all'attenzione del Consiglio non perché ci siano nell'immediato beni immobili comunali da cedere, ma perché in realtà ci siamo accorti che nelle diverse lottizzazioni, in fase di approvazione da parte dello stesso Consiglio Comunale, ci sono alcuni relitti di beni, di proprietà del Comune di Castellana Grotte ed in particolar alcune strade che vengono fagocitate dalla lottizzazione e quindi danno diritto al Comune ad alcune cubature o al valore equivalente delle stesse.

Quindi perché l'ufficio possa valutare di volta in volta, la possibilità di acquisire in cambio di queste proprietà delle cubature oppure delle somme in danaro a seconda delle situazioni, è necessario appunto approvare un regolamento che dia i criteri di base per queste valutazioni, ed è questo il regolamento che questa sera abbiamo sottoposto all'attenzione del Consiglio, così come allegato in atti.

PRESIDENTE:

Ci sono interventi?

Prego Consigliere Giannuzzi.

CONS. GIANNUZZI:

Ci può fare l'Assessore, un esempio concreto di attuazione del regolamento?
Giusto per avere una visione più chiara dell'effetto del regolamento.

ASS. NOBILE:

Innanzitutto il principio generale, che i beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale, sulla base di una perizia di massima, quindi l'ufficio dovrà poi allegare al bilancio di previsione la perizia dalla quale indicare questi beni che nel corso dell'anno si intende dimettere.

Dopo di che, va individuato il valore della vendita del bene stesso, sempre attraverso stime dell'ufficio stesso e si inserisce la procedura di vendita, che può essere di tre tipi:

- l'asta pubblica;
- la gara informale;
- la trattativa privata;

in connessione, come dice il regolamento stesso, al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

Quindi per il procedimento di asta pubblica, si individua una procedura piuttosto rigorosa, che naturalmente avrà anche valenza europea, qualora l'importo del bene a base d'asta lo richieda, oppure si procede alla vendita con il sistema della gara informale, quando l'appetibilità del bene, per sua natura e per sua utilizzazione potenziale, è riconducibile ad un mercato ristretto nell'ambito provinciale e regionale, come anche la trattativa privata, qualora l'appetibilità del bene è tale, per ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, che rispetto ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso, si ritiene che sia inutile dare una pubblicità particolare a livello nazionale.

Ora, come anche è possibile che i beni vadano in permuta, anziché che in vendita.

Ora, praticamente come dovrebbe avvenire?

Relativamente alle lottizzazioni, facciamo quell'esempio perché è quello che ci occuperà nell'immediato, lì dove la stima del bene sia tale da non consentire di avere in permuta, un valore ricostruito che abbia una sua utilità...

Faccio per dire, quando dal bene stesso ne deriva una cubatura, per esempio di dieci metri cubi che tradotto in metri quadri significa 3,5, è chiaro che nessuno penserà a permutare il bene, perché in cambio il Comune non avrebbe la possibilità di avere un immobile utilizzabile, però è anche vero che deve avere per contro, un valore economico, non è che lo può regalare, insomma, quindi si penserà a vendere il bene stesso.

Laddove invece, la cubatura che scaturisce dal bene di proprietà comunale, è apprezzabile sotto un profilo quantitativo, certamente si provvederà alla permuta dei beni e il Comune farà il lottizzante, quindi come tutti gli altri

parteciperà agli oneri della lottizzazione, quindi pagando proporzionalmente al valore, gli oneri di progettazione, tutto quanto gli compete, per avere in cambio un immobile che possa essere stimabile.

Quindi questa cosa va valutata di volta in volta perché le situazioni sono di diversa natura, di vario tipo.

Ci sono zone, nelle quali le strade comunali dimesse non danno nemmeno diritto alla cubatura, altre invece, che danno diritto alla cubatura e lì, in quel caso, bisognerà stabilire quanto.

In cambio invece, il valore reale dell'immobile, si procede alla vendita vera e propria, ai lottizzanti stessi ovviamente perché non ci sarebbe interesse o comunque seguendo la procedura prevista dal regolamento.

Ora non so se questo sistema è stato abbastanza chiaro o è necessario fare altri chiarimenti.

PRESIDENTE:

Altri interventi?

Se non ci sono altri interventi, si pone in votazione il punto così come all'ordine del giorno.

Chi è favorevole alzi la mano.

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti	13
Votanti	13
Voti Favorevoli	13
Voti Contrari	==
Astenuti	==

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che, ai sensi dell'art.12, 2° comma, della Legge 15.5.1997, n.127, i Comuni possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908, n.783 e successive modificazioni ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17.6.1909, n.454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile;

CHE 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;

VISTO, pertanto, lo schema di "Regolamento Speciale per l'alienazione dei beni immobili" di questo Comune, come predisposto dall'Ufficio Tecnico-Servizi II°A e II°B e composto da n.10 articoli;

RITENUTO di dover approvare il suddetto schema tipo di Regolamento;

VISTO il parere tecnico "favorevole" espresso in data 9.10.2000 dai Responsabili dei rispettivi Servizi IIA e IIB - Ing.Nicola Laruccia e Ing.Giuseppe Garofano, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di ordinamento degli enti locali;

VISTO il parere contabile "favorevole" espresso in data 17.10.2000 dal Responsabile del Servizio finanziario Dott.Renato Giannuzzi, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di ordinamento degli enti locali;

VISTO il D.Lgs. 18.8.2000, n.267, di approvazione del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

VISTO l'esito della votazione come sopra riportata;

D E L I B E R A

1.DI APPROVARE il Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili predisposto dall'Ufficio Tecnico-Servizi II°A e II°B, ai sensi dell'art.12, 2° comma della Legge 15.5.1997, n.127 e composto da n.10 articoli che, allegato al presente provvedimento, ne forma parte integrante e sostanziale;

2.DI SOTTOPORRE la presente deliberazione al controllo preventivo di legittimità.=

=====



Comune di Castellana Grotte

- Provincia di Bari -

REGOLAMENTO SPECIALE

PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

(Art. 12, 2° comma, L. 127/97)

Castellana-Grotte, li _____

B

Ami

ART. 1

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127, la alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454.

ART. 2 BENI DA ALIENARE

- 1) I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massima.
E', altresì, ammessa la alienazione di beni comunali, pur se non inclusi negli elenchi di cui al comma precedente, quando per essi venga avanzata proposta di permuta e ricorrano le ipotesi di cui al successivo art. 10.

ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

- 1) Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico e redatta 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 estimativa deve espressamente specificare:
 - a) I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) Il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
- 3) Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:
 - c) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.);
 - d) le spese di pubblicità dell'alienazione.Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.
- 4) Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma precedente.

ART. 4 BENI VINCOLATI

- 1) La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ART. 5 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

- 1) Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

R

Amis

ART. 6
PROCEDURA DI VENDITA

- 1) Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
- 1) asta pubblica;
 - 2) gara informale;
 - 3) trattativa privata
- in connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

ART. 7
ASTA PUBBLICA

- 1) E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.
- 2) Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita che tengano conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
- 3) I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale, annunci in televisione e con apertura di siti Internet, pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione.
- 4) La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 40 giorni né superiore ai 50 gg. dalla data dell'avviso stesso.
- 5) Per partecipazione alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
- 6) Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.
- 7) L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta da una apposita commissione composta dai responsabili dei servizi patrimonio, contratti e segreteria, o da funzionari degli stessi settori da loro designati. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
- 8) Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali, copia dei quali è rimessa al Sindaco, al Segretario generale (o al Direttore generale).
- 9) La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti.
- 10) La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.
- 11) Il contratto è stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

ART. 8
GARA INFORMALE

- 10*
- 1) Si procede alla vendita con il sistema della gara informale quando l'appetibilità del bene è, per la sua natura, la sua utilizzazione potenziale e il suo valore venale, riconducibile ad un mercato ristretto di ambito provinciale o regionale.

- 2) Alla gara è data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita e, comunque, utilizzando due quotidiani diffusi nell'ambito ritenuto interessato. L'avviso di vendita, oltre che ad essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione, può essere pubblicizzato anche con gli specifici mezzi di diffusione quali l'inserzione nei bollettini immobiliari, pubblicità nelle radio locali che coprano la zona di interesse individuata.
- 3) Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione nei quotidiani.
- 4) La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.
- 5) L'apertura delle offerte pervenute nei termini, valido a tal fine il timbro postale sul piego, è fatta da un'apposita commissione composta dai responsabili dei tre settori del patrimonio, contratti e segreteria o da funzionari specificatamente da essi delegati.
- 6) Copia del verbale è rimessa al Sindaco, al Segretario generale (o al Direttore generale).
- 7) Per lo svincolo della cauzione e per stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

ART. 9
TRATTATIVA PRIVATA

- 1) Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.
- 2) La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:
 - affissione di manifesti nell'intero territorio del comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più piccole;
 - affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.
- 3) Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di esame, la stipula del contratto, sono richiamate le norme di cui all'articolo precedente. → Art. 8

ART. 10
PERMUTA DI BENI

Nel caso trattasi di beni aventi consistenza tipologica o superficiale tale da non consentire una utilizzazione autonoma di qualsiasi tipo o per i quali la originaria utilizzazione risulti sicuramente antieconomica, ovvero trattasi di beni per i quali - in base a strumenti urbanistici generali o esecutivi e/o programmi di sviluppo già approvati dalla Pubblica Amministrazione - è prevista una utilizzazione diversa da quella originaria, la loro alienazione può avvenire anche mediante permuta con altri beni di equivalente valore.

In via esemplificativa, tali beni possono individuarsi in modeste superfici fondiarie incluse in lotti - con vocazione edificatoria - di maggiore consistenza ovvero in tratti stradali dismessi o da dismettere, ovvero costituiti da aree interessate da reti tecnologiche da dismettere o da spostare, per i quali la proposta di acquisizione provenga dai soggetti proprietari dei beni contigui per esigenze di utilizzazione degli stessi, sempre che tale utilizzazione sia compatibile con gli strumenti di programmazione del Comune.

In tal caso, la proposta di permuta andrà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale che - sulla base di una perizia di stima del valore di mercato, riferita ai beni oggetto di reciproco

R

Ami

trasferimento - la valuterà, stabilendone le procedure per l'alienazione ed i tempi, nonchè gli oneri da porre a carico del proponente.

E' facoltà dell'Organo deliberante richiedere - in via preliminare - che sui valori di vendita dei beni oggetto di permuta venga sentito il parere dell'Ufficio del Territorio (già U.T.E.).

M

Per conferma pareri e visti - art.49, comma 1, D.Lgs. 267/2000 - come riportati in narrativa.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE O
DEL SERVIZIO INTERESSATO
f.to Ing. Nicola Laruccia
Ing. Giuseppe Garofano
Letto e sottoscritto:

IL DIRETTORE O RESPONSABILE
DI RAGIONERIA
f.to Dott. Renato Ghisnuzzi

IL PRESIDENTE
f.to Rag. Leonardo Insalata

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott.ssa Caterina Di Turi

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal **7 DIC. 2000**

IL MESSO NOTIFICATORE

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott.ssa Caterina Di Turi

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.
DAL MUNICIPIO

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Caterina Di Turi

REGIONE PUGLIA
SEZIONE PROVINCIALE DI CONTROLLO SUGLI ATTI DEGLI ENTI LOCALI
BARI

N.....
La Sezione Provinciale di Controllo nella seduta del.....
"PRENDE ATTO"
.....
.....
.....

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:
- per effetto della decisione della Sezione Provinciale di Controllo;
- decorsi 10 giorni dalla data di inizio di pubblicazione (art. 1^o, comma 3, D.Lgs.267/2000);
- perchè decorsi 30 giorni dalla data di trasmissione dell'atto senza che la Sezione Provinciale di Controllo abbia comunicato il provvedimento motivato di annullamento (134, D.Lgs.267/2000)
- perchè dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs.267/2000);

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Caterina Di Turi

La surriportata decisione, che è conforme all'originale, è stata pubblicata all'albo Pretorio del comune, ai sensi della L.R. 22-6-1994, n. 22, per la durata di sette giorni consecutivi, dal.....
REGIONE PUGLIA

SEZIONE PROVINCIALE DI CONTROLLO
BARI

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Caterina Di Turi

Prot. N. **4002** Il, **7 DIC. 2000**

La Sezione Provinciale di Controllo nella seduta
del **7 DIC. 2000**
"PRENDE ATTO"

IL SEGRETARIO SUPPL.
(Rag. Filippo CENTONZE)



