



CITTÀ DI CALATAFIMI SEGESTA

Libero Consorzio ex Provincia Regionale di Trapani

REGOLAMENTO

PER LA DISCIPLINA DEL REGIME DI ALIENAZIONE DEGLI
IMMOBILI ACQUISITI AL PATRIMONIO DEL COMUNE, AI SENSI
DELL'ART. 8 DELLA LEGGE 433/91, UBICATI NEL CENTRO
STORICO DELLA CITTA DI CALATAFIMI SEGESTA

—

PROGETTO CASE AD UN EURO

Sommario

TITOLO PRIMO	4
DISPOSIZIONI PRELIMINARI E PRINCIPI TECNICO-GIURIDICI FONDAMENTALI.....	4
ART. 1.....	4
AMBITO E CARATTERE TECNICO-GIURIDICO DEL REGOLAMENTO	4
ART. 2.....	5
FINALITA' DEL REGOLAMENTO.....	5
ART. 3.....	6
CRITERI GENERALI DI RIPARTIZIONE E DI SVOLGIMENTO DELLE COMPETENZE POLITICO-AMMINISTRATIVE E DELLE FUNZIONI BUROCRATICHE.....	6
ART. 4.....	6
UNITA' ABITATIVE ALIENABILI IMMEDIATAMENTE	6
TITOLO SECONDO.....	6
PROCEDURE PER IL TRASFERIMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI ALIENABILI UBICATE NEL CENTRO STORICO.....	6
ART. 5.....	6
PIANO PER LA VALORIZZAZIONE E LA DISMISSIONE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL PATRIMONIO DEL COMUNE.....	6
ART. 6.....	7
STRUMENTO PROPEDEUTICO	7
ART. 7.....	7
DETERMINAZIONE PREZZO CONVENZIONALE A BASE D'ASTA DI ALIENAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E VALUTAZIONE DI CONGRUITA' CONVENIENZA.....	7
ART. 8.....	8
IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI.....	8
ART. 9.....	9
CRITERI DI TRASPARENZA E FORME DI PUBBLICITA'	9
ART. 10.....	9
CRITERI E PROCEDURE PER LE ALIENAZIONI IMMOBILIARI.....	9
ART. 11.....	10
SOGGETTI AMMESSI E CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'	10
TITOLO TERZO	10
PROCEDURE AMMINISTRATIVE- ADEMPIMENTI PRENEGOZIALI- DISCIPLINA CONTRATTUALE E DELLE EVENTUALI CONTROVERSIE	10
ART. 12.....	10
OSSERVANZA NORME PROCEDURALI.....	10

ART. 13.....	11
CRITERI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FASE SELETTIVA — ADEMPIMENTI PRENEGOZIALI	11
ART. 14.....	11
ADEMPIMENTI ISTRUTTORI - INTEGRAZIONE DOCUMENTALI -ACCERTAMENTI D'UFFICIO.....	11
ART. 15.....	11
STIPULAZIONE DEL CONTRATTO.....	11
ART. 16.....	11
EVENTUALI CONTROVERSIE.....	11
<i>TITOLO QUARTO.....</i>	<i>12</i>
<i>NORME TRANSITORIE E FINALI</i>	<i>12</i>
ART. 17.....	12
ADEGUAMENTO PIANO VALORIZZAZIONI E DISMISSIONI IMMOBILIARI.....	12
ART. 18.....	12
ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE PREVISTE DAL REGOLAMENTO EVENTUALE PROCEDURA ANTICIPATA.....	12
ART. 19.....	12
NORMA DI RINVIO	12
ART. 20.....	13
ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO	13

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI E PRINCIPI TECNICO-GIURIDICI FONDAMENTALI

ART. 1

AMBITO E CARATTERE TECNICO-GIURIDICO DEL REGOLAMENTO

1 — Il presente regolamento disciplina le alienazioni delle unità immobiliari acquisite al patrimonio del Comune di Calatafimi Segesta in forza dell'art.8 della legge 433/91, ubicate in massima parte nella zona "A" del centro storico.

2 — Il regolamento stesso viene definito ai sensi dell'art. 12 - 2° comma — della legge 127/1997, recepito dalla Regione Siciliana con la legge regionale 23/1998,

3 — In conformità alla facoltà accordata dallo stesso art. 12 - 2° comma — della legge 127/1997, nel contesto regolamentare — fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile - saranno introdotte deroghe alla legge 783/1908 e successive modifiche, al regolamento di cui al R.D. 454/1909 e successive modifiche e alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, nell'ottica di soddisfare le finalità del presente regolamento, in relazione alla consistente disponibilità patrimoniale/immobiliare venutasi a determinare, per effetto della normativa speciale emanata dallo Stato, a seguito degli eventi sismici registratisi nella Valle del Belice nel 1968 e, in particolare, per effetto dell' acquisizione, ai sensi dell'art. 8 della legge 433/91, da parte del Comune di Calatafimi Segesta, delle unità immobiliari danneggiate dal sisma che hanno formato oggetto di trasferimento ai sensi della suddetta normativa particolare (D.P.R. 30/05/1968 e D.P.R. 28/02/1970) e in esecuzione dei pertinenti strumenti di pianificazione speciale (piano particolareggiato L.R. 20/68 e L.21/70, programma di trasferimento dell'abitato D.L. 79/68 conv. con L.241/68 artt. 11 e 12 e succ.mod. e int.;

4 — In relazione al precedente comma viene specificato in particolare:

I - che i criteri di estimo convenzionale/agevolato degli immobili e delle aree da alienare rispettano il principio generale della congruità del prezzo da computare, induttivamente, anche attraverso la valutazione dei seguenti elementi d'incidenza costituenti, per l'erario pubblico ed in particolare per quello comunale, specifiche economie con l'eliminazione dei gravosi oneri che dovrebbero essere sostenuti dal Comune, in caso di mancata alienazione dei citati immobili, per gli interventi di:

- a. riqualificazione urbana delle aree di sedime degli immobili già demoliti, nel rispetto dell'igiene pubblica e delle prescrizioni poste dall'Assessorato Regionale BB.CC.;
- b. eliminazione dei rischi per la pubblica incolumità e conseguente demolizione e sgombero delle macerie degli immobili abbandonati che versano in precarie condizioni statiche;
- c. consolidamento finalizzato ad evitare dissesti idrogeologici imputabili al mancato recupero dei citati immobili, stante che questi, essendo edificati su diversi livelli di quota, costituivano e costituiranno, una volta recuperati a cura e spese dei privati, naturali contrafforti rispetto alle strade urbane di livello superiore e/o alle unità immobiliari ubicate a quota più alta.

II - che per le procedure di alienazione degli immobili saranno osservate adeguate forme di trasparenza e di pubblicità, anche in relazione all'obiettivo di valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili secondo le specifiche disposizioni del presente regolamento.

ART. 2 FINALITA' DEL REGOLAMENTO

Il Centro storico di Calatafimi Segesta, come tutti i centri storici dei piccoli paesi, ha subito il fenomeno dello spopolamento e, di conseguenza, l'Amministrazione Comunale ha in animo di porre in atto una serie di interventi, anche sulla scia delle recenti politiche nazionali sulla Rigenerazione urbana. L'iniziativa progettuale, prevede la programmazione e la gestione di interventi ed azioni per il recupero della funzione abitativa del Centro Storico, mediante riqualificazione del tessuto urbanistico-edilizio che favorisca l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico - ricettive e di negozi o botteghe artigianali.

1 - Le finalità che s'intendono conseguire con il presente regolamento coincidono, precipuamente, con i seguenti obiettivi:

- a. Recupero e riqualificazione urbanistico-edilizia del centro storico, patrimonio di notevole interesse pubblico e di bellezza architettonica unica; razionalizzazione e velocizzazione delle procedure di recupero, consolidamento e risanamento, anche complementari interventi pubblici di riqualificazione urbana su strutture, strade ed aree del centro storico; eliminazione dei possibili rischi per la pubblica incolumità derivanti dal pericolo di crollo di alcune abitazioni fatiscenti, anche mediante demolizione, concordata con gli organismi di tutela, di quegli immobili non venduti o di scarso interesse, che si dimostrino utili al recupero di spazi da destinare a verde pubblico attrezzato;
- b. Rivitalizzazione della parte storica del paese, restituendola alla sua funzione storica di centro propulsivo di vita, di cultura ed attività, favorendo l'insediamento abitativo di famiglie, di attività turistico - ricettive e di negozi o botteghe artigianali, economizzando, attraverso il coinvolgimento dei privati, i costi di recupero, di risanamento, restauro, riqualificazione urbana e messa in sicurezza degli immobili interessati e riducendo nel contempo la cementificazione del territorio; permettendo il conseguimento di accettabili livelli di economicità, anche in relazione all'art. 17 — 1° e 2° - comma della legge 21/1970, come sostituiti dall'art. 13 bis della legge 94/1973, le cui disposizioni imputano allo Stato gli interventi operativi-finanziari per l'attuazione del piano di risanamento di Calatafimi Segesta e per l'eliminazione dei rischi per la pubblica incolumità;
- c. Economizzare, attraverso il coinvolgimento dei privati, i costi di recupero, risanamento, restauro, riqualificazione urbana e messa in sicurezza degli immobili interessati, i cui muri controterra assicurano il sostegno vitale all'intreccio del tessuto edilizio e della trama viaria sempre gravati da edifici ubicati su piani d'imposta siti a quota più alta nel quadro di un prezioso sistema di interdipendenza d'impianto strutturale/architettonico arabo-medievale di particolare importanza per la salvaguardia degli immobili e delle opere infrastrutturali del centro storico;
- d. Permettere all'erario Statale, Regionale e Comunale di conseguire apprezzabili entrate - di rispettiva spettanza - rivenienti dal recupero abitativo;
- e. Concorrere alla crescita socio-economica del paese, attraverso il recupero di un tessuto storico, architettonico e urbanistico di vitale importanza e consentire, successivamente, all'erario Statale, Regionale e Comunale di conseguire apprezzabili entrate, di rispettiva spettanza, provenienti dal recupero abitativo e dall'ampliamento della base impositiva;
- f. Concorrere per l'attuazione di una confacente integrazione socio-culturale, da conseguire attraverso l'incremento dell'offerta abitativa a soggetti anche non residenti;
- g. Consentire lo sviluppo dell'economia cittadina, attraverso l'impiego di maestranze specializzate locali.

2 — Le deroghe normative/regolamentari specificate al precedente art. 1 — 3° comma — sono finalizzate, esclusivamente, a garantire il conseguimento degli obiettivi di pubblico interesse di cui al precedente comma, in relazione alla specialità della disciplina giuridica vigente in materia.

ART. 3
CRITERI GENERALI DI RIPARTIZIONE E DI SVOLGIMENTO DELLE
COMPETENZE POLITICO-AMMINISTRATIVE E DELLE FUNZIONI
BUROCRATICHE

1— Il presente regolamento, ai fini della individuazione e della disciplina delle competenze riservate agli organi politici dell'ente e delle funzioni gestionali demandate all'apparato burocratico, si uniforma al principio di legge secondo cui i poteri di indirizzo e di controllo politico-amministrativo spettano agli organi di governo del Comune, così come saranno individuati nel contesto regolamentare specifico, mentre la gestione tecnica, amministrativa e finanziaria, riferita alle fattispecie regolamentate, è attribuita ai competenti funzionari "capi settore", fatte salve le competenze procedurali, secondo quanto previsto dalle norme regolamentari e dalle disposizioni organizzative vigenti nel Comune di Calatafimi Segesta.

2 — Per l'eventuale individuazione di competenze e funzioni non espressamente disciplinate dalle pertinenti norme regolamentari saranno osservati i criteri basilari previsti dal precedente comma, previa adozione, qualora se ne ravvisi l'esigenza o l'opportunità, di apposito provvedimento o atto di indirizzo politico-amministrativo, ai sensi di legge e di statuto e nel rispetto di quanto previsto in materia dal regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi vigente nel Comune di Calatafimi Segesta.

ART. 4
UNITA' ABITATIVE ALIENABILI IMMEDIATAMENTE

1 — Sono immediatamente alienabili, alle condizioni e con le procedure di cui al presente regolamento, le unità immobiliari che insistono nel centro storico di Calatafimi Segesta, acquisite al patrimonio del Comune, ai sensi dell'art.8 della legge 433/91, ubicate in zone edificabili.

2 — Per l'individuazione degli immobili di cui al precedente comma si fa riferimento alla planimetria del Piano Regolatore Generale.

3 — Le modalità di attuazione degli interventi di recupero o di edificazione terranno conto degli strumenti urbanistici vigenti e della esigenza di conseguire un recupero edilizio omogeneo e razionale, eventualmente anche attraverso la configurazione di adeguati comparti edificatori.

TITOLO SECONDO

PROCEDURE PER IL TRASFERIMENTO DELLE UNITA'
IMMOBILIARI ALIENABILI UBICATE NEL CENTRO STORICO

ART. 5
PIANO PER LA VALORIZZAZIONE E LA DISMISSIONE DEGLI IMMOBILI
ACQUISITI AL PATRIMONIO DEL COMUNE

1 — In relazione alla specialità delle fattispecie regolamentate, per la valorizzazione e la dismissione degli immobili di cui ai precedenti articoli, il relativo piano già redatto ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008 sarà adeguato alle deroghe estimative e procedurali previste dal presente regolamento, con riserva di maggiore esplicitazione nel contesto delle successive norme del presente regolamento con particolare riguardo per quelle di carattere transitorio e finale.

2 — L'eventuale aggiornamento, nei successivi tempi, dello strumento di cui sopra seguirà l'iter procedurale di legge, salvaguardando, comunque, le condizioni speciali e le deroghe introdotte con il presente regolamento ai sensi dell'art. 12 — comma 20 - della legge 127/1997, così come recepita dalla Regione Siciliana.

ART. 6 STRUMENTO PROPEDEUTICO

1 — Fermi restando i presupposti tecnico-giuridici fondamentali specificati all'articolo 1 del presente regolamento, per l'attuazione del piano previsto dal precedente articolo sarà definito, prima di attivare la fase gestionale, uno strumento propedeutico costituito da una Relazione tecnica illustrativa nel cui contesto saranno esplicitate, in funzione attuativa, le linee direttive, di carattere tecnico e politico/amministrativo, con particolare riguardo:

- a. alla eventuale individuazione da parte dell'Ufficio Tecnico, di comparti omogenei costituiti dalle unità immobiliari abitative;
- b. agli eventuali accorpamenti di unità immobiliari dettati da esigenze tecnico-costruttive volte a superare possibili problematiche o situazioni di criticità derivanti dalla insufficienza delle aree edificabili, nell'ottica di garantire, almeno, la piena fruibilità della superficie minima abitabile;
- c. alla specificazione delle metodologie d'intervento di carattere inderogabile, in relazione alle caratteristiche logistiche, architettoniche e urbanistiche dell'antico tessuto abitativo e tenendo conto della integrità o della compromissione, totale o parziale, dello stesso tessuto edilizio e comunque nel rispetto della normativa vigente;
- d. alla eventuale individuazione di procedure di alienazione differenziate, al fine di suscitare l'interesse di personalità di particolare prestigio che si sono distinte nel mondo della cultura, dell'arte, dello sport e di altre attività e che siano disposte a collaborare, secondo i criteri e le modalità che saranno fissate dall'amministrazione, per il recupero del centro storico e per la stessa politica di tutela sociale;
- e. alla eventuale previsione di deroghe in favore di confinanti;
- f. alla esplicitazione dei criteri e delle condizioni di alienazione finalizzati al rispetto, nei singoli casi, dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile in conformità al disposto dell'art. 12- 2° comma, della Legge 127/1997, come recepita dalla L.R. 23/1998;
- g. alla individuazione di ogni alto congegno o criteri attuativo ritenuto necessario od opportuno per il conseguimento delle finalità e degli obiettivi previsti dal presente regolamento;

2 — Lo strumento propedeutico previsto dal precedente comma verrà predisposto dall'ufficio tecnico del Comune, con gli eventuali supporti/ausili collaborativi consentiti dalla legge, e costituirà il presupposto tecnico-giuridico per la definizione degli obiettivi gestionali da parte del competente organo esecutivo del Comune stesso.

3 — La Relazione Tecnica Illustrativa specificata nei precedenti commi non potrà contrastare con le prescrizioni del piano regolatore generale e del regolamento edilizio, salvo che tali strumenti non vengano preventivamente adeguati dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta.

ART. 7 DETERMINAZIONE PREZZO CONVENZIONALE A BASE D'ASTA DI ALIENAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E VALUTAZIONE DI CONGRUITÀ CONVENIENZA.

1- In deroga ai criteri di stima fissati dalla legge 783/1908 e dal R.D. 454/1909 e successive modifiche ed integrazioni, il prezzo per l'alienazione di ciascuna delle unità immobiliari di cui all'art. 4, comprese nel piano previsto dal precedente art. 5, viene determinato in maniera simbolica/convenzionale in ragione di Euro 1,00 (Uno/00) a base d'asta.

2- La deroga prevista dal precedente comma trova giustificazione negli elementi di valutazione individuati dall'art. 1 c. 4 e dall'art. 2 del presente regolamento, tenendo conto del fatto che l'obiettivo del recupero del patrimonio edilizio, non sussistendo i relativi interventi finanziari dello Stato e/o della Regione, non potrebbe essere conseguito con fondi a carico del bilancio comunale, avuto riguardo alla particolare entità del recupero edilizio ed alla "evidente specialità" della fattispecie urbanistico-edilizia, generatasi a seguito degli eventi sismici del 1968.

3- In sede gestionale, prima di formalizzare la "determinazione a contrattare", dovrà essere valutata la congruità e la convenienza della alienazione dell'immobile al prezzo simbolico di Euro 1,00 (Uno/00) a base d'asta, mediante analisi degli elementi positivi di incidenza specificati al precedente art. 1. C. 4 sub I- ed eventualmente mediante computo di ogni altro fattore positivo per l'Ente alienante.

4- La valutazione di congruità/convenienza di cui al precedente comma, da operare nel contesto di apposita breve scheda illustrativa, dovrà essere riportata anche per "relationem" nel provvedimento gestionale di alienazione dell'immobile.

ART. 8

IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

La cessione degli immobili, nei termini e con le modalità fissati dal presente regolamento, comporta, a carico del cessionario, l'assunzione degli impegni e degli obblighi di seguito specificati:

- a) Si obbliga a perfezionare la stipula del contratto di compravendita entro **n. 3 (tre) mesi** dall'approvazione degli atti di assegnazione, ed eventuale graduatoria, da parte del Comune, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune a pena di decadenza dal beneficio;
- b) Si obbliga a predisporre e depositare presso il competente Ufficio del Comune il progetto per la ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo e/o ristrutturazione e riqualificazione dell'immobile acquisito, in conformità alle norme vigenti del tempo e secondo la destinazione prescelta, entro e non oltre **n. 3 (tre) mesi** dalla stipula del contratto di compravendita, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune a pena di decadenza dal beneficio;
- c) Si obbliga ad iniziare i lavori entro e non oltre **n. 3 (tre) mesi** dall'avvenuto rilascio del permesso di costruire, o atto equivalente in base alla legge, e ad ultimarli entro e non oltre il termine di **n. 3 (tre) anni** dall'inizio dei lavori, salvo proroghe debitamente motivate ed autorizzate dal Comune a pena di decadenza dal beneficio;
- d) Si obbliga a stipulare apposita polizza fideiussoria, o a versare assegno circolare a favore del Comune di Calatafimi Segesta, dell'importo € 5.000,00 (euro cinquemila), avente validità di 3 anni e rinnovabile su richiesta del Comune all'atto di concessioni di eventuali proroghe, a garanzia della effettiva realizzazione del progetto di investimento e dei relativi lavori che dovranno essere definiti entro 36 (trentasei) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire e/o SCIA o qualsiasi altro atto equivalente in base alla legge. Tale garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. In caso di inadempimento da parte dell'acquirente/attuatore, il Comune provvede all'incameramento della cauzione ed a destinare le somme alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza dei prospetti e delle coperture degli immobili interessati. La cauzione versata sotto forma di polizza fideiussoria o di assegno circolare sarà svincolata o restituita al completamento dei lavori entro trenta giorni dalla presentazione della SCA (Segnalazione Certificata per l'Agibilità);
- e) Impegno ad osservare le indicazioni progettuali di massima stabilite dagli strumenti urbanistici in vigore nel Comune;
- f) Impegno a partecipare ad eventuali comparti edificatori, con conseguente associazione ad altri proprietari ai sensi della vigente normativa Statale e Regionale.

- g) Obbligo ad assumere pro quota le spese di realizzazione delle parti comuni, concernenti le proprietà private, previste nell'ambito del comparto, ove individuato;
- h) Obbligo di rispettare le prescrizioni stabilite dall'organo di tutela del vincolo storico, culturale e paesaggistico vigente;
- i) Impegno a sostenere tutte le spese necessarie per eventuali frazionamenti, aggiornamenti catastali in genere, certificati di risparmio energetico, visure, volture, registrazione, trascrizione e quant'altro occorra per la stipula dell'atto.

ART. 9

CRITERI DI TRASPARENZA E FORME DI PUBBLICITA'

1— In conformità a quanto specificato ai precedenti articoli 1 e 2 e ai sensi dell'art. 12 — 2° comma — della legge 127/1997, come recepita dalla L.R. 23/1998 per le cessioni/alienazioni di aree e unità immobiliari, disciplinate dal presente regolamento vengono fissate condizioni particolari, in deroga alle norme di cui alla legge 783/1908 e successive modifiche, alle norme sulle contabilità generate dagli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2 — Le condizioni derogative di cui al precedente comma concernono, oltre all'estimo convenzionale previsto e giustificato al precedente art. 7, le condizioni procedurali di alienazione in relazione alla specialità delle fattispecie regolamentate.

3 — Ai fini delle condizioni e delle procedure di alienazione degli immobili vengono fissati, in questo contesto regolamentare, criteri di trasparenza e forme di pubblicità idonee per l'acquisizione e la valutazione di concorrenti proposte di acquisto.

ART. 10

CRITERI E PROCEDURE PER LE ALIENAZIONI IMMOBILIARI

1 - La procedura regolamentare ordinaria a i fini dell'alienazione degli immobili è articolata nella maniera seguente:

- a) Pubblicazione, per la durata non inferiore a 30 (trenta) giorni, di apposito avviso contenente l'elenco degli immobili e la facoltà dei richiedenti di accedere agli atti del Comune per individuare la localizzazione ed il regime edilizio prescritto. La pubblicazione dovrà essere eseguita all'albo pretorio on line del Comune, nella sezione Amministrazione Trasparente e sulla homepage del sito web del Comune, nonché in luoghi pubblici della Città. Ulteriori forme di pubblicità potranno essere individuate al fine di ampliare la conoscenza dell'iniziativa.
- b) Nel termine di cui alla precedente lettera a) i soggetti interessati possono presentare istanza di acquisto da fare pervenire, in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, a mano o a mezzo raccomandata del servizio postale, su apposito modulo messo a disposizione dal Comune. L'istanza dovrà contenere, oltre alla documentazione prevista nel bando, l'impegno a rispettare tutti gli obblighi di cui al precedente art. 8.
- c) La commissione di valutazione, composta dal Responsabile di Settore competente e da due altri funzionari, previa valutazione dell'ammissibilità delle istanze ai sensi del presente Regolamento e del Bando, procederà all'aggiudicazione, mediante pubblico incanto, in favore del soggetto che abbia offerto il maggiore aumento del prezzo a base d'asta. In caso di parità di offerte, si procederà mediante sorteggio pubblico.

2 - Il Bando di incanto è sempre revocabile da parte dell'Amministrazione Comunale. I soggetti che abbiano presentato istanza di partecipazione non avranno diritto, in caso di revoca e/o annullamento del bando, ad alcun risarcimento, indennità o rimborso spese a qualsiasi titolo.

3 - Il Comune inviterà tutti coloro che in passato abbiano manifestato interesse per l'iniziativa disciplinata dal presente regolamento e che abbiano presentato richiesta a riformulare l'istanza secondo i termini e le modalità previste dal presente regolamento.

ART. 11

SOGGETTI AMMESSI E CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA'

1 — Sono ammessi a partecipare alle procedure di acquisizione previste dal presente regolamento i seguenti soggetti:

- a) Soggetti singoli, imprese individuali, imprese associate, imprese artigiane, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni e altre organizzazioni non lucrative;
- b) Le associazioni temporanee di concorrenti, costituite dai soggetti di cui alla precedente lettera "a", i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato capogruppo, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;

2 — Gli offerenti debbono comprovare il possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e morale propria, così come saranno richiesti nel pubblico avviso e/o nel bando di gara e/o nella lettera d'invito, presentando la documentazione ivi indicata. Quando tale prova non sia fornita, ovvero non risultino comprovate le dichiarazioni contenute nella domanda di partecipazione nell'offerta, il concorrente viene escluso dalla gara.

3 — L'offerta dei concorrenti associati o dei consorziati di cui al comma 1 determina la loro responsabilità solidale nei confronti dell'Amministrazione.

TITOLO TERZO

PROCEDURE AMMINISTRATIVE- ADEMPIMENTI PRENEGOZIALI- DISCIPLINA CONTRATTUALE E DELLE EVENTUALI CONTROVERSIE

ART. 12

OSSERVANZA NORME PROCEDURALI

1— Le procedure amministrative di alienazione disciplinate dal presente regolamento, soggiacciono alla normativa dettata, in materia di procedimenti amministrativi e di diritto d'accesso alla relativa documentazione, dalla legge 241/1990 e successive modifiche e dalla L.R. n.10/1991 e successive modifiche.

2 — Le comunicazioni che verranno fornite ai soggetti interessati, a seguito della produzione delle istanze o dell'attivazione di procedimenti di loro interesse in relazione al presente regolamento, conterranno gli elementi informativi previsti dall'art. 8 della legge 241/1990.

ART. 13

CRITERI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FASE SELETTIVA — ADEMPIMENTI PRENEGOZIALI

1 — Prima di attivare le procedure di alienazione previste dal precedente articolo 6, saranno predisposte, a cura del competente ufficio comunale, gli schemi degli atti e delle dichiarazioni che, in base al relativo avviso pubblico, dovranno essere presentati dai soggetti interessati all'acquisizione degli immobili.

2 — Gli schemi degli atti previsti dal precedente comma ed il presente regolamento saranno messi a disposizione dei soggetti interessati attraverso il sito internet del Comune di Calatafimi Segesta e mediante altri strumenti di divulgazione/pubblicizzazione ritenuti adeguati.

ART. 14

ADEMPIMENTI ISTRUTTORI - INTEGRAZIONE DOCUMENTALI - ACCERTAMENTI D'UFFICIO

1 — In sede di istruttoria il responsabile del relativo procedimento potrà chiedere documenti integrativi nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio finalizzati a verificare il possesso, in capo ai soggetti interessati, dei requisiti richiesti.

2 — Nel caso in cui venga accertata la sussistenza di false dichiarazioni si procederà a termini di legge, sia per quanto concerne l'aspetto penale sia per quanto riguarda l'aspetto civilistico/amministrativo.

3 — Le irregolarità accertate che non venissero sanate, entro il termine prescritto dal responsabile del procedimento, costituiranno motivo di esclusione dalla procedura di assegnazione dell'immobile o dell'area edificabile.

ART. 15

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1 — Alla stipulazione del contratto dovrà provvedersi entro 45 giorni dalla definizione della relativa istruttoria, salvo differimento motivato di tale termine, che comunque non potrà essere dilatato oltre il 90° giorno, con comminatoria di decadenza dall'assegnazione.

2 — Il contratto di alienazione, oltre agli impegni e gli obblighi di cui al precedente art. 8, conterrà le opportune o necessarie pattuizioni in ordine alla cauzione, alle eventuali penalità, alle cause di rescissione del contratto e ad ogni altra condizione ritenuta necessaria ed opportuna.

3 — Il contratto verrà stipulato dal competente capo settore e verrà formalizzato, di norma, con il rogito del segretario comunale.

ART. 16

EVENTUALI CONTROVERSIE

1 — Ove dovessero insorgere controversie di natura tecnico-giuridica fra il Comune e il soggetto acquirente dell'immobile o dell'area edificabile, sarà esperito apposito tentativo di componimento bonario della vertenza.

2 — Nel caso in cui il tentativo di conciliazione di cui al comma 1 non dovesse sortire esito positivo, la questione controversa darà rimessa all'Autorità Giudiziaria. Il Foro competente è quello di Trapani.

TITOLO QUARTO

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 17

ADEGUAMENTO PIANO VALORIZZAZIONI E DISMISSIONI IMMOBILIARI

1 — In sede di prima applicazione del presente regolamento il piano di valorizzazione e di alienazione degli immobili approvato con deliberazione del Commissario straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 14 del 25/06/2021 s'intende adeguato al presente regolamento, limitatamente alla disciplina dell'estimo convenzionale degli immobili, in deroga alle norme ordinarie — così come specificato al precedente art. 7 — e senza necessità di ulteriore provvedimento consiliare.

2 — Viene riconosciuta la fattibilità giuridica dell'adeguamento di cui, al precedente comma stante che non sono state ancora intraprese iniziative per l'attuazione del piano e che neanche si registrano procedure in itinere.

3 — L' adeguamento del piano previsto dal 1° comma del presente articolo verrà formalizzato con determinazione, a contenuto ricognitivo, del competente funzionario capo settore.

4 — L' adeguamento del piano in conformità a quanto disposto dal presente articolo, consente l'attivazione delle procedure di alienazione degli immobili alle condizioni previste dal presente regolamento, con riserva di allegare copia del piano, adeguato in conformità a quanto specificato al precedente comma, al bilancio di previsione dell'esercizio 2021.

ART. 18

ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE PREVISTE DAL REGOLAMENTO EVENTUALE PROCEDURA ANTICIPATA

1 — Le procedure unitarie di alienazione previste dall' art. 10 del presente regolamento saranno attivate entro giorni 90 dalla esecutività del regolamento stesso, previa definizione degli adempimenti propedeutici previsti nella stessa sede regolamentare.

2 — Qualora gli adempimenti propedeutici di cui al precedente comma non venissero definiti, per giustificate ragioni tecnico-amministrative, con la dovuta tempestività, l' amministrazione previa adeguata deliberazione d'indirizzo da parte della Giunta, potrà individuare zone/aree/comparti omogenei o singoli edifici ai fini dell' attivazione di procedure di alienazione ritenute particolarmente importanti od urgenti, a condizione che vengano rispettate le competenze degli organi e degli uffici nonché i principi di regolarità e di trasparenza amministrativa.

3 — Possono comunque costituire oggetto di procedure di alienazione immediata gli immobili di cui all'art. 4 del presente regolamento, nel rispetto delle stesse norme regolamentari.

4 — Sempre con riferimento agli immobili disciplinati al precedente art. 4, possono essere attivate procedure differenziate per le alienazioni previste dall'art. 6 — 1° comma — sub lettera "d" del presente regolamento, a condizione che ne vengano esplicitate le ragioni nel relativo provvedimento e che vengano rispettate le altre condizioni regolamentari di carattere fondamentale.

ART. 19

NORMA DI RINVIO

1 — Per quanto non previsto dal presente regolamento si fa riferimento alle norme che disciplinano la materia, se ed in quanto compatibili, fatto salvo comunque il regime delle deroghe previsto dal regolamento stesso.

ART. 20
ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

- 1 - Il presente regolamento, diverrà esecutivo il nel decimoquinto giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'albo pretorio, a norma e in esecuzione dell'art. 10 delle Disposizioni sulla legge in generale o disposizioni preliminari al codice civile (cc.dd. preleggi).
- 2 - Il regolamento stesso è inserito nella raccolta ufficiale dei regolamenti del Comune di Calatafimi Segesta e viene rimesso in copia agli uffici investiti di specifiche competenze, in relazione alla medesima disciplina regolamentare e/o alle leggi che disciplinano la materia.