

## **Regolamento per la vendita di beni immobili di proprietà IACP**

Approvato con delibera commissariale n. 08 del 26.02.2016

### **Art. 1 – Finalità ed oggetto.**

Il presente regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Messina.

### **Art. 2 – Criteri di alienazione.**

I criteri fissati per l'alienazione degli immobili sono qui di seguito indicati, nel rispetto del DM 24 febbraio 2015.

- a. alloggi situati in condomini misti, nei quali la proprietà pubblica è inferiore al 50%;
- b. alloggi inseriti in situazioni estranee all'edilizia residenziale pubblica, quali aree prive di servizi, immobili fatiscenti;
- c. immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/7, A/8, A/9, A/10;
- d. locali destinati ad uso diverso da quello abitativo, quali uso commerciale, artigianale, etc;
- e. alloggi i cui oneri di manutenzione e/o ristrutturazione siano dichiarati, da parte dell'Istituto, insostenibili e antieconomici.

### **Art. 3 – Programma di vendita.**

Con atto deliberativo del Consiglio di Amministrazione si procede all'approvazione o all'integrazione, con cadenza triennale del piano delle dismissioni degli immobili di proprietà dell'IACP di Messina.

Il piano deve prevedere l'elenco dei beni immobili da alienare, completo di ubicazione, consistenza, prezzo di vendita, etc.

Sono alienabili i beni immobili di proprietà dell'IACP di Messina, i beni di cui lo IACP di Messina sia divenuto proprietario per espropriazione, usucapione o altre cause, i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile non più destinati a servizio pubblico, i diritti reali sui beni immobili.

### **Art. 4 – Vendita di immobili ad uso abitativo - determinazione prezzo.**

Gli immobili ad uso abitativo, inseriti nel piano di vendita approvato possono essere ceduti all'assegnatario che sia residente nell'alloggio, che sia in regola con i pagamenti del canone di locazione e sia in possesso dei requisiti dell'art. 2 del D.P.R. n. 1035/1972.



L'alloggio può essere ceduto al familiare convivente in possesso dei sopra citati requisiti e l'assegnatario mantiene il diritto all'abitazione.

L'assegnatario ai fini dell'acquisto deve essere in regola con tutti i pagamenti, ivi compresi quelli relativi agli oneri condominiali e a tal fine, deve produrre apposita dichiarazione liberatoria dell'Amministratore condominiale.

Al prezzo di vendita, inserito nell'elenco degli immobili da alienare, determinato con i criteri stabiliti nella L. n. 560/1993 e l.r. n. 43/1994, dovranno aggiungersi eventuali oneri di manutenzione straordinaria sostenuti dall'Ente ai sensi delle vigenti disposizioni.

Il pagamento del prezzo come sopra determinato potrà avvenire, a seguito della conclusione dell'istruttoria del procedimento, in unica soluzione o in forma rateale.

La stipula dell'atto pubblico di trasferimento dovrà avvenire entro sei mesi dalla conclusione del procedimento. L'acquirente procederà alla scelta del Notaio rogante, e in mancanza l'Ente consegnerà la pratica di vendita al Consiglio Notarile per la designazione del professionista.

Fino alla stipula del contratto di vendita l'assegnatario è tenuto al pagamento del canone di locazione in misura fissa pari al canone minimo.

Le spese dell'atto pubblico e i relativi oneri fiscali sono a carico dell'acquirente. Restano a carico del promissario acquirente gli oneri derivanti da certificazioni propedeutiche alla stipula del contratto.

L'acquirente dovrà produrre dichiarazione di inalienabilità del bene acquistato per i primi cinque anni decorrenti dalla stipula dell'atto pubblico.

**Art. 5 – Vendita di immobili ad uso diverso dall'abitativo - determinazione prezzo.**

Gli immobili ad uso diverso dall'abitativo (terreni, immobili ad uso commerciale, immobili fatiscenti) inseriti nel piano di vendita approvato devono essere ceduti previa predisposizione di un bando di gara, redatto ai sensi del D.M. 24 febbraio 2015, che dovrà contenere:

la data e il luogo dove si svolgerà la gara;

Il Responsabile del Procedimento, gli uffici depositari della documentazione e i recapiti telefonici, email, pec, a cui sottoporre eventuali richieste;

le modalità di svolgimento della gara;

l'oggetto dell'alienazione: descrizione completa dell'immobile dal punto di vista catastale, urbanistico e localizzativo;

il valore dell'immobile comprovato da apposita perizia di stima che, per gli immobili/locali destinati ad uso diverso da quello abitativo, deve essere redatta da tecnici dell'Istituto e in casi particolari adeguatamente motivati, da Enti, Commissioni tecniche o da professionisti appositamente incaricati. La perizia estimativa deve indicare i criteri e le motivazioni tecniche che hanno determinato il valore di mercato dell'immobile. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima, maggiorato delle spese sostenute per la redazione delle perizie, qualora redatte da professionisti esterni allo IACP;

la documentazione attestante il possesso dei requisiti di ammissione;

il metodo di aggiudicazione;

la composizione della commissione di gara;

le modalità di pagamento, presentazione e restituzione della garanzia prestata a titolo di deposito cauzionale;

le tempistiche e le modalità di stipula dell'atto notarile, incluse le modalità di pagamento della quota di saldo, la regolarizzazione di canoni eventualmente dovuti e delle relative spese, nonché le spese di stipula e i relativi oneri fiscali;

le forme di pubblicità previste per il bando, gli atti di gara e dell'aggiudicazione.

In ogni caso dovrà essere garantita l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'eventuale affidatario del locale ad uso diverso dall'abitativo, condotto in locazione e solo in caso di rinuncia a detto esercizio l'immobile potrà essere ceduto a terzi alle medesime condizioni.

Il bando, approvato dall'Organo Politico, su proposta del Dirigente Generale dovrà essere trasmesso al Dipartimento Infrastrutture per il formale assenso, che dovrà essere reso entro 45 giorni dalla data di ricezione. Decorsi i quali l'assenso si intende reso.

#### **Art. 6 – Asta Pubblica – offerte.**

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per l'Ente.



Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre gli effetti giuridici per l'Ente decorrono dalla stipula del contratto, dopo l'aggiudicazione definitiva.

L'alienazione del bene è possibile anche in caso di una sola offerta.

Nell'eventualità che siano presentate due offerte uguali, si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa: se le due offerte risultassero ancora uguali si procederà con estrazione a sorte.

#### **Art. 7 – Asta deserta.**

Lo IACP di Messina ha facoltà di ridurre il prezzo a base d'asta del 10% nel caso di procedura di gara deserta.

Dopo l'indizione di due procedure di gara deserte, l'Ente si avvale della facoltà di procedere alla vendita del bene a trattativa privata, ovvero di revocare la procedura stessa.

#### **Art. – 8 Trattativa privata.**

E' ammesso il ricorso alla trattativa privata nei seguenti casi:

- a. alienazione di beni immobili a favore di Enti Pubblici o morali, con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b. fondi interclusi ed immobili che, per ragioni strutturali tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- c. immobili derivanti da procedure di gara deserte;
- d. alienazione di beni immobili di modeste dimensioni (valore massimo euro 20.000/00) che costituiscono beni residuali o di difficile utilizzo per l'Ente.

Il valore economico della trattativa privata deve essere determinato al prezzo di mercato e, nei casi di procedura di gara deserta, non può essere inferiore al prezzo indicato a base d'asta, con una possibile riduzione fino al 20%.

In presenza di più soggetti interessati allo stesso bene si procederà all'espletamento di una gara informale.

Il responsabile del procedimento avvisa gli interessati indicando le modalità di espletamento della trattativa.

#### **Art. 9 – Pubblicità.**



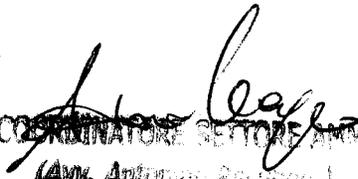
I bandi di gara devono essere pubblicati sul sito WEB dell'Ente, all'albo pretorio e all'albo del Comune di ubicazione del bene, per le procedure di importo unitario superiori ad euro 20.000,00.

All'albo pretorio devono essere pubblicati i verbali di gara e le determine di aggiudicazione.

**Art. 10 – Disposizioni finali.**

Per quanto non indicato nel presente regolamento si rinvia alla normativa vigente.

Il presente regolamento revoca quelli precedenti e produrrà effetti dalla sua approvazione.

  
IL COORDINATORE SETTORE AMM. UN.  
(AVV. Antonio Ricciardi)