

# ***Regolamento Unico per la locazione e la vendita di beni immobili con esclusione di quelli destinati all'uso locativo ERP a disposizione per le assegnazioni agli aventi diritto da parte dei Comuni-Rev1***

## **Articolo 1**

### ***Principi Generali***

1. Il presente Regolamento disciplina la locazione e la vendita dei beni immobili appartenenti allo Istituto Autonomo Case Popolari di Messina, successivamente indicato come IACP.
2. Non sono sottoposti al presente regolamento gli immobili destinati all'uso locativo a disposizione delle assegnazioni da parte del comune.
3. Con le disposizioni del presente Regolamento l'IACP di Messina assicura adeguati criteri di trasparenza e forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di affitto e/o vendita.
4. Il presente Regolamento costituisce "lex-specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.
5. Possono beneficiare dell'assegnazione in locazione e/o dell'acquisto di immobili, oggetto del presente Regolamento, coloro che non si trovino in situazioni di inadempimento nei confronti dell'Ente, che non abbiano violato leggi e regolamenti concernenti le attività da esso svolte e che non abbiano in corso con l'Ente alcun genere di contenzioso. Tra le situazioni di inadempimento rientra la morosità relativa ad alloggio di proprietà ovvero in gestione dell'Ente, nel quale il richiedente abbia la propria residenza
6. La partecipazione al bando per l'assegnazione in locazione e/o in vendita degli immobili di cui al presente Regolamento, compreso le trattative private, è subordinata al pagamento dei Diritti di Segreteria di €.50,00 da versare, con bollettino postale, sul conto corrente n. 225987, intestazione IACP di Messina Diritti di Segreteria.
7. I contratti di locazione e/o di vendita sono sottoscritti dal Direttore Generale o da suo delegato.
8. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità alle locazioni e/o alienazioni sia tramite asta sia per quelle precedute da indagine sempre al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto. Gli avvisi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:
  - a) Sul sito WEB istituzionale dell'Ente;
  - b) Ulteriori forme di pubblicità potranno essere previste nel programma annuale di vendita e nella determinazione dirigenziale di approvazione del bando di gara o di avvio di procedura negoziata.

## ***Parte I: Locazione dei beni immobili con destinazione diversa da quella abitativa.***

### **Articolo 2**

#### ***Canone di Locazione***

1. Il canone di locazione degli immobili con destinazione diversa da quella abitativa è determinato con riferimento al mercato immobiliare considerando i valori estimativi rilevati dall'Agenzia del territorio per mezzo dell'OMI.
2. I valori OMI dovranno corrispondere al semestre più recente disponibile al momento della pubblicazione del bando o al momento della stipula del contratto, nel caso di trattativa privata. Laddove nella zona "OMI" di interesse non fosse reperibile il riferimento estimativo si potranno utilizzare i valori di "zona" limitrofa.
3. Per quanto concerne gli immobili ad uso commerciale (botteghe, depositi ed equivalenti), la stima del canone di locazione, è determinata considerando il valore ottenuto dal prodotto OMI (massimo,

minimo e medio) moltiplicati per un coefficiente correttivo (che è funzione di due fattori principali quali l'ubicazione e la superficie) aumentato o diminuito di una percentuale che considera il numero di vetrine esistenti, come riportato in tabelle 1. (Nella tabella si indica con "OM" il valore OMI massimo, con "Om" il valore OMI minimo e con Omed il valore medio).

<b>TABELLA 1</b>						
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO PER LA STIMA DEI VALORI DI LOCAZIONE</b>						
CANONE LOCAZIONE	ZONA CENTRALE					PERIFERIA
	DI PREGIO		LIMITROFE A ZONE DI PREGIO	NON DI PREGIO		
Ubicazione	Su strada principale RIF OM max	Su strada secondaria RIF OM medio	Tutte le intersezioni RIF Om min	Su strada principale RIF OM medio	Su strada secondaria RIF Omin	RIF. Omin
Superficie mq ≤ 50	da 0,85 a 0,60	da 0,85 a 0,60	da 0,85 a 0,60	da 0,60 a 0,45	da 0,60 a 0,45	da 0,60 a 0,45
50 < Superficie mq ≤ 80	da 0,80 a 0,50	da 0,80 a 0,50	da 0,80 a 0,50	da 0,44 a 0,40	da 0,44 a 0,40	da 0,44 a 0,40
Superficie mq > 80	da 0,49 a 0,40	da 0,49 a 0,40	da 0,49 a 0,40	da 0,39 a 0,35	da 0,39 a 0,35	da 0,39 a 0,35
Num. di vetrine 1	----	---	---	-----	----	-----
2	5%	5%	5%	5%	5%	5%
>2	8%	8%	8%	8%	8%	8%
<1	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%

La formula di calcolo del canone di locazione (CL) è la seguente

$$CL = Cc \times OM_{Rif} \times S$$

Con:

- Cc coefficiente correttivo Tab.1 (adimensionale);
- OM Rif = valore OMI di riferimento Tab.1 (€/mq);
- S = superficie del bene da stimare (mq) lorda o netta in funzione delle indicazioni dell' OMI.

Il valore del coefficiente Cc (compreso nel range indicato in tabella) è funzione dello stato di conservazione dell'immobile e dell'ubicazione, ma anche del grado di appetibilità del bene in funzione del mercato potenzialmente interessato all'acquisizione e in relazione al territorio e ai requisiti quali la centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature, servizi pubblici e privati, livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani e dei collegamenti viari, presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie ecc.

4. Il valore della locazione è sempre soggetto a rivalutazione annuale secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.
5. Alla locazione si provvede di norma mediante procedura ad evidenza pubblica salvo quanto previsto nel presente Regolamento relativamente ai casi in cui si può procedere a trattativa privata.
6. La carta "tematica di zona" allegata è parte integrante e sostanziale del presente Regolamento e delimita i perimetri delle zone considerate.
7. Il valore del canone di locazione dei terreni, con utilizzo non agricolo, sarà determinato ricorrendo al concetto del valore di trasformazione con l'applicazione della seguente formula:

$$VLT = J \times OM \times S$$

Con VLT valore di locazione del terreno mensile, OM valore massimo dei valori OMI stabiliti dall'osservatorio immobiliare. In funzione dell'uso del terreno si sceglierà il valore OMI riferito alle classi residenziale, commerciale o produttivo. Il parametro J rappresenta un coefficiente di trasformazione diminutivo che varia come riportato in tabella 2.

<b>TABELLA 2 COEFFICIENTE PER LOCAZIONE TERRENI</b>		
TERRENO	USO	
	Residenziale	Commerciale e/o Produttivo
OMI - classe di Riferimento	J	J
Area in mq	J	J
S<50	0,20	da 0,59 a 0,49
50<S<=80	0,20	da 0,49 a 0,39
80<S<=100	0,20	da 0,39 a 0,29
100<S<=300	0,20	da 0,29 a 0,19
300<S<=500	0,20	da 0,19 a 0,09

Il valore del coefficiente J nel caso di utilizzo non residenziale (compreso nel range indicato in tabella2) è funzione dello stato dell'ubicazione, ma anche del grado di appetibilità del bene in funzione del mercato potenzialmente interessato all'acquisizione e in relazione al territorio e ai requisiti quali la centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature, servizi pubblici e privati, livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani e dei collegamenti viari, presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie ecc.

8. Per terreni con uso agricolo (qualsiasi sia la superficie) o per terreni destinati a qualsiasi uso con superfici superiori a 500 mq si procederà con stima puntuale per ciascun caso.

9. Per tutte le altre tipologie di immobili ad uso non residenziale, il canone di locazione sarà determinato in funzione dei valori di mercato stabiliti dall'Agenzia del Territorio per mezzo dell'O.M.I..

### **Articolo 3**

#### ***Asta pubblica per locazione***

1. L'avviso di locazione è pubblicato mediante bando sul sito internet dell'Ente per almeno 30 giorni.
2. Il Dirigente preposto alla gara può individuare di volta in volta ulteriori forme di pubblicità.
3. La ricezione delle offerte è svolta secondo quanto stabilito nel bando di cui al comma 1.
4. Qualora il primo esperimento della procedura di cui sopra vada deserto è possibile procedere a trattativa privata con le modalità di seguito indicate.
5. Gli interessati all'assegnazione degli immobili, oggetto del presente regolamento, devono presentare domanda secondo le modalità e nei termini indicati nei commi successivi.
6. La domanda dovrà pervenire entro i termini e secondo le modalità indicate nel bando, in busta chiusa e sigillata, sottoscritta in un lembo di chiusura e dovrà, inoltre, contenere assegno circolare, intestato all'Ente, di importo pari a 2 mensilità offerte a titolo di deposito cauzionale.
7. Il mancato rispetto di uno dei requisiti/condizioni richiesti dal bando comporta l'esclusione dalla partecipazione al procedimento di affidamento dell'immobile.

#### **Articolo 4** **Aggiudicazione**

1. L'unità immobiliare verrà aggiudicata al richiedente, ammesso a partecipare, che presenterà la migliore offerta a rialzo rispetto l'importo a base d'asta.
2. L'unità immobiliare verrà assegnata anche in presenza di una sola offerta.
3. Nel caso l'asta pubblica andasse deserta, l'Ente potrà predisporre un nuovo avviso pubblico con una riduzione massima del 20% rispetto al canone posto a base d'asta nel precedente bando.
4. Nel caso in cui ai sensi del comma precedente non siano pervenute offerte, l'Ente si riserva la facoltà di procedere mediante trattativa privata secondo quanto previsto nel presente Regolamento.
5. La rinuncia all'aggiudicazione da parte del concorrente ovvero il rifiuto a stipulare il contratto comporterà l'incameramento dell'assegno di cui all'art.3 c.6 del presente Regolamento, inoltre la suddetta ipotesi potrà configurarsi come turbativa d'asta e quindi comportare l'obbligo dell'Ente di segnalare il caso all'Autorità Nazionale Anticorruzione e all'Autorità Giudiziaria.

#### **Articolo 5** **Trattativa privata per locazione**

1. L'affidamento a trattativa privata è consentito:
  - a) su istanza di parte a cui segue sempre la pubblicazione di un avviso esplorativo per rendere nota l'iniziativa;
  - b) su istanza di parte in caso di procedura aperta deserta secondo quanto previsto all'art. 3 c.4;
  - c) in caso di richiesta da parte di un ente pubblico che intenda destinare il bene al perseguimento delle proprie finalità istituzionali e/o di pubblica utilità;
  - d) su istanza di parte per quanto concerne i terreni in aree periferiche purché la finalità sia ritenuta rispondente a requisiti di utilità per la collettività;Nei casi di cui alle lettere a); b); d) si procederà alla pubblicazione per 15 gg sul sito internet dell'Ente, della proposta ricevuta, con finalità esplorativa alla quale seguirà una procedura comparativa tra le eventuali offerte presentate per i medesimi immobili; trascorso inutilmente tale termine si procederà alla trattativa diretta.
2. I soggetti interessati alla locazione dei beni dovranno inoltrare all'Ente una proposta contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
  - documentazione attestante la natura giuridica del richiedente ed il tipo di attività svolta e/o che si intende svolgere;
  - documentazione attestante lo stato patrimoniale nel caso di società e/o cooperative e lo statuto indicante la specificità delle attività svolte e/o da svolgere;
  - bilanci degli ultimi tre esercizi per le attività soggette a tale obbligo o dichiarazioni fiscali degli ultimi tre anni negli altri casi;
  - dichiarazione di aver preso visione dell'immobile e aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia e urbanistica accettando tale stato di fatto e di diritto esonerando così l'Ente da qualsiasi responsabilità al riguardo;
  - l'offerta del canone di locazione di importo non inferiore a quello indicato dall'Ente;
  - attestazione di pagamento dei Diritti di Segreteria di cui all'art.1 c.6 del presente regolamento.
3. Sarà consentita la **diretta assegnazione** allorché la manifestazione d'interesse provenga da parte di un soggetto già assegnatario di un locale dell'Ente, confinante e/o limitrofo, che ne faccia richiesta allo scopo di ampliare la propria attività, purché sia intestatario di un contratto di locazione regolare, sia in regola con i pagamenti e non abbia situazioni di inadempimento, contenziosi, e non sia incorso in violazioni di legge e regolamenti riguardanti l'attività dell'IACP. Nel caso in cui vi dovesse essere la manifestazione d'interesse alla locazione da parte di due diversi confinanti, le stesse saranno messe in concorrenza attraverso la migliore offerta.

## **Articolo 6**

### ***Polizza fideiussoria***

1. L'aggiudicatario dell'immobile oggetto è obbligato, pena la mancata stipula del contratto di locazione, ad accendere una polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di locazione e delle spese legali relative all'eventuale procedimento di sfratto per morosità.
2. La polizza dovrà avere una durata minima di un anno e dovrà garantire il valore di almeno 12 mensilità.
3. La polizza dovrà essere rinnovata ad ogni scadenza annuale fino alla copertura dell'intero periodo locativo, pena la risoluzione del contratto.
4. Alla scadenza di ogni annualità questo Ente Creditore può rivalersi sulla polizza fideiussoria per incamerare eventuali morosità.

## **Articolo 7**

### ***Condizioni di Locazione***

1. Gli immobili vengono locati nello stato di fatto e diritto in cui si trovano. In particolare il richiedente/conduuttore prende atto e dichiara che l'immobile viene concesso in locazione indipendentemente dal rilascio per lo stesso, da parte delle competenti Autorità, dei nulla osta, autorizzazioni e/o licenze che dovessero occorrere per l'uso cui intende adibirlo. Pertanto questo Iacp è espressamente esonerato da qualunque responsabilità derivante dalla mancata concessione o dalla revoca degli atti anzidetti.
2. Sono a carico del conduuttore:
  - le spese contrattuali e relative imposte e tasse;
  - le spese condominiali previste per legge;
  - tutti i lavori di adeguamento da apportare all'immobile al fine di renderlo idoneo alla destinazione/utilizzo richiesti;
  - i lavori necessari all'adeguamento e/o mantenimento degli impianti secondo le prescrizioni normative;
  - eventuali richieste di autorizzazioni di legge ed eventuale rinnovo di agibilità.
3. Qualsiasi modifica dell'immobile dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata per iscritto dall'Ente.
4. L'Ente è esonerato dall'obbligo di pagamento di indennità e/o compensazioni sui canoni di locazione per le addizionali e le migliorie apportate dal conduuttore se non preventivamente ed espressamente autorizzate per iscritto e comunque secondo le condizioni dell'eventuale autorizzazione.
5. In caso di lavori straordinari strettamente necessari per rendere l'unità immobiliare rispondente ai requisiti minimi di igiene e sicurezza l'Ente può scegliere di farsene carico direttamente oppure trasferire l'onere al conduuttore. In questo caso, l'Ente provvederà ad una stima dei lavori da eseguire da decurtare in quota mensile dal canone fino al 50% dello stesso; all'estinzione del credito riguardante i lavori eseguiti, il canone automaticamente sarà versato per intero. Rientrano in questa categoria anche le spese per la variazione catastale da residenziale a commerciale per gli immobili che sono stati precedentemente utilizzati ad uso abitativo ma che presentano le caratteristiche di immobile commerciale. Il conduuttore al momento della stipula dovrà accettare espressamente tali condizioni.
6. Se i lavori saranno eseguiti dal conduuttore, quest'ultimo dovrà accendere una polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, pari all'importo dei lavori, da estinguere solo dopo la trasmissione dei titoli e/o certificazioni attestanti la regolare esecuzione dei lavori secondo le normative vigenti in materia, anche mediante perizia giurata a firma di un tecnico abilitato.

## **Articolo 8** ***Durata della locazione***

1. La locazione avrà la durata di anni 6.
2. Entrambe le parti hanno la facoltà di risolvere il rapporto locativo dando il preavviso di 6 mesi prima della normale scadenza, a mezzo raccomandata A.R. o posta elettronica certificata, senza obbligo di prosecuzione e senza che il locatario possa vantare diritti, danni o vantaggi economici di alcun genere.
3. In caso di mancata disdetta il contratto rimarrà efficace per ulteriori 6 anni.
4. Il contratto di locazione prevederà come clausole risolutive:
  - a) il venir meno anche di uno dei requisiti di cui all'art. 1 c.5 del presente Regolamento;
  - b) il mancato pagamento di 2 (due) mensilità nel corso dell'annualità.
5. Resta ferma l'esigenza da parte dell'Ente di comunicare eventuale messa in mora nel caso di mancato adempimento delle obbligazioni di pagamento così come disposte nel contratto di locazione.
6. In caso di inadempimento si applica quanto previsto dall'art. 1957 del C.C.
7. A fine locazione il conduttore ha l'obbligo di riconsegnare l'immobile in pristino stato d'uso.

## **Articolo 9** ***Subentro***

1. È fatto obbligo per i conduttori di cui al presente regolamento che intendono cedere l'attività ad altro soggetto subentrante di comunicare preventivamente la futura cessione al fine di poter procedere con le opportune verifiche e volturare il contratto di locazione in essere.
2. Per la voltura del contratto di locazione occorre che il cedente o il cessionario producano copia dell'atto di cessione.
3. Il cessionario dovrà dichiarare:
  - di non avere in corso procedure di protesto cambiario;
  - di non essere debitore dell'Iacp di Messina;
  - di non avere in corso procedimenti giudiziari nei confronti dell'Iacp di Messina;
  - di non avere in corso procedure di rilascio di immobili di proprietà dell'Iacp;
  - di aver preso conoscenza del presente regolamento e di accettare incondizionatamente le relative norme.
4. Il cessionario dovrà provvedere ad accendere una polizza fideiussoria come previsto dal precedente art. 6.
5. Il cessionario subentra nelle eventuali posizioni debitorie del cedente anche se non comunicate espressamente dal cedente.
6. L'aspirante cessionario dovrà rendere le dichiarazioni di cui al superiore comma 3 e obbligarsi a provvedere, entro trenta giorni dalla comunicazione del consenso alla cessione da parte dell'I.A.C.P., a stipulare la polizza di cui al precedente art. 6 e a sanare l'eventuale posizione debitoria del cedente in unica soluzione o, in alternativa, rateizzando il debito con le modalità stabilite dal regolamento I.A.C.P. per il recupero della morosità;
7. Il consenso alla cessione del contratto di locazione dovrà essere deliberato dall'I.A.C.P. con apposita determinazione. La stessa, e quindi il consenso, perderà efficacia se il cessionario non provvederà, nel previsto termine di trenta giorni dalla comunicazione del consenso, alla stipula della polizza e alla sanatoria dell'eventuale posizione debitoria del cedente come stabilito nel precedente punto.

## **Parte II: Alienazione beni immobili.**

### **Art. 10**

#### ***Beni alienabili***

1. Con riferimento a beni immobili di natura diversa dagli alloggi di edilizia residenziale economica e popolare regolarmente assegnati, sono alienabili:
  - a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile dello IACP, come risulta dall'inventario dell'Ente e dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali lo IACP è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause previste dal Codice Civile, oltre al patrimonio trasferito all'istituto ex Lege.
  - b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile dello IACP per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
  - c) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a) e b).
2. 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 dal vincolo.
3. Per i beni d'interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

### **Art. 11**

#### ***Programma di vendita***

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 10 il CdA approva il Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari proposto dal Dirigente competente che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che lo IACP intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel Piano sono indicati:
  - a) l'elenco dei beni immobili, per come risultanti dal catasto, non regolarmente assegnati compresi i terreni;
  - b) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare con la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - c) il valore dei singoli beni determinato per come indicato al successivo art. 13;
  - d) il Responsabile del Procedimento di alienazione;
3. Il Piano è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere concertato con la programmazione economico - finanziaria pluriennale.
4. Il CdA, negli atti di propria attribuzione ha facoltà di individuare figure responsabili diverse da quelle predeterminate nel presente regolamento.
5. Il CdA può stabilire in qualsiasi momento dell'anno su proposta del Dirigente e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano, individuando sempre il Responsabile del procedimento di alienazione.
6. Il Piano è trasmesso all'organo di vigilanza presso l'Assessorato Reg.le delle Infrastrutture e della Mobilità

### **Art. 12**

#### ***Individuazione degli immobili da alienare***

- Il CdA, nel programma di vendita di cui all'art. 11, individua i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare secondo i seguenti criteri:
- a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa.
  - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi senza originaria destinazione abitativa.

c) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva per i quali non permanga l'interesse dell'Ente al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione. In questo caso possono rientrare unità con qualsiasi categoria catastale con destinazione residenziale.

### **Art. 13**

#### ***Stima dei beni***

1. I beni da alienare, ai soli fini della approvazione del Piano Vendite, sono preventivamente valutati secondo il più probabile prezzo di mercato a cura dell'Area Gestione Patrimonio dell'Istituto o, per casi particolari adeguatamente motivati, da Enti, Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati. A questo fine, la stima è eseguita utilizzando la banca dati delle Quotazioni Immobiliari elaborata dall'Agenzia delle Entrate (OMI), i valori di riferimento sono sempre quelli ultimi pubblicati alla data di elaborazione del Piano. I valori di riferimento saranno i valori massimo, minimo e medio opportunamente decurtati di una percentuale che è funzione dello stato di conservazione dell'immobile e dell'ubicazione, ma anche del grado di appetibilità del bene in funzione del mercato potenzialmente interessato all'acquisizione e in relazione al territorio e ai requisiti quali la centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature, servizi pubblici e privati, livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani e dei collegamenti viari, presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie ecc.

2. In sede di vendita è sempre possibile redigere la stima puntuale ed attuale del valore del singolo immobile, se si ritiene necessario per valide motivazioni correlate agli interessi dell'Istituto.

In tal caso, la stima deve espressamente specificare:

- a) Relazione in ordine alle motivazioni di cui la precedente art. 12;
- b) Le dimensioni del bene e gli estremi catastali;
- c) I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche e giuridico/urbanistiche ed i parametri che incidono sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- d) Il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione in relazione al territorio dove esso è inserito anche al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita;
- e) Le eventuali spese per manutenzione straordinaria.

3. La stima di cui al comma 1 si baserà sul calcolo del coefficiente correttivo di cui alla tabella 3, valida per immobili ad uso commerciale (botteghe, depositi ed equivalenti), dove OM e Om, rappresentano rispettivamente i valori di vendita, massimo e minimo, per unità di superficie stimati dall'OMI per la categoria di appartenenza. Omed rappresenta la media aritmetica tra i due valori.

**TABELLA 3**  
**COEFFICIENTE CORRETTIVO PER LA STIMA DEI VALORI DI VENDITA**

VENDITA	ZONA CENTRALE					
	DI PREGIO		LIMITROFEA ZONE DI PREGIO	NON DI PREGIO		PERIFERIA
Ubicazione	Su strada principale RIF OM max	Su strada secondaria RIF OM medi o	Tutte le intersezioni RIF Om min	Su strada principale RIF OM medio	Su strada secondaria RIF Omin	RIF. Omin
Superficie mq ≤ 50	da 0,85 a 0,60	da 0,85 a 0,60	da 0,85 a 0,60	da 0,60 a 0,45	da 0,60 a 0,45	da 0,60 a 0,45
50 < Sup. mq ≤ 80	da 0,80 a 0,50	da 0,80 a 0,50	da 0,80 a 0,50	da 0,44 a 0,40	da 0,44 a 0,40	da 0,44 a 0,40
Superficie mq > 80	da 0,49 a 0,40	da 0,49 a 0,40	da 0,49 a 0,40	da 0,39 a 0,35	da 0,39 a 0,35	da 0,39 a 0,35
Num. di vetrine 1	----	----	----	-----	----	----
2	5%	5%	5%	5%	5%	5%
>2	8%	8%	8%	8%	8%	8%
<1	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%

La formula di calcolo per la stima della vendita (SV) è la seguente

$$SV = Cc \times OM_{Rif} \times S$$

Con:

- *Cc* coefficiente correttivo Tab.3 (adimensionale);
- *OM Rif* = valore OMI di riferimento Tab.3 (€/mq);
- *S* = superficie del bene da stimare (mq) lorda o netta in funzione delle indicazioni dell'OMI.

4. Per le unità immobiliari di cui all'art.12, appartenenti a qualsiasi categoria catastale, escluso quelle commerciali, compresi i terreni agricoli, si procederà con le modalità di cui all'art.13 c.2.

5. La stima del valore di vendita a mq dei terreni edificabili potrà essere eseguita applicando il concetto del valore di trasformazione per mezzo della relazione:

$$VT_{ed} = K \times OM$$

con  $VT_{ed}$  valore a mq del terreno edificabile,  $K$  parametro che va da 0,15 a 0,20 e  $OM$  il valore massimo, riferito ai fabbricati, stabilito dall'osservatorio immobiliare nell'area in questione.

Il coefficiente  $K$  indica l'incidenza del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato.

La scelta del valore di  $K$  sarà in funzione del mercato potenzialmente interessato all'acquisizione e in relazione al territorio e ai requisiti quali la centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature, servizi pubblici e privati, livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani e dei collegamenti viari, presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie ecc.

6. La stima del valore dei terreni che per tipologia non rientrano tra quelli di cui ai commi 4 e 5 precedenti potrà essere eseguita, applicando il concetto del valore di trasformazione per mezzo della relazione:

$$VT = 0,10 \times OM_T$$

con VT valore del terreno (non agricolo e non edificabile) e OMT il valore massimo, minimo, o medio stabilito dall'osservatorio immobiliare riferito ai fabbricati nell'area in questione.

La scelta del valore di OMT sarà in funzione del mercato potenzialmente interessato all'acquisizione e in relazione al territorio e ai requisiti quali la centralità, in termini di presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature, servizi pubblici e privati, livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani e dei collegamenti viari, presenza di attrezzature scolastiche, sanitarie, sportive, commerciali, terziarie ecc.

7. Il prezzo base di vendita degli immobili sarà costituito dal valore di stima, ottenuto dall'applicazione del presente regolamento, maggiorato delle spese per eventuali certificazioni di Enti terzi e di quelle sostenute per la redazione delle perizie compreso la redazione dell'APE, qualora le stesse siano redatte da professionisti esterni allo IACP.

8. Per tutte le altre tipologie di immobili ad uso non residenziale, il prezzo base di vendita sarà determinato in funzione dei valori di mercato stabiliti dall'Agenzia del Territorio per mezzo dell'O.M.I..

## **Art. 14**

### ***Procedure di alienazione***

1. Sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) Asta Pubblica (art. 15)
- b) Trattativa privata diretta (art. 18)
- d) Permuta (art. 19)

È facoltà dell'Ente predisporre schemi e moduli ai fini della presentazione delle dichiarazioni richieste e della formulazione dell'offerta.

La documentazione minima obbligatoria da predisporre a cura dell'Ente è la seguente:

- la provenienza del bene ed il documento che certifica la proprietà da parte dell'Ente;
- l'indicazione della eventuale occupazione legittima del bene e l'esistenza del diritto di prelazione;
- la relazione di stima e, ove possibile, la documentazione fotografica;
- il prezzo di stima posto a base della procedura di selezione;
- il termine a decorrere dall'aggiudicazione entro il quale dovrà essere sottoscritto il contratto;
- la data, l'ora e il luogo dell'apertura delle offerte;
- le modalità di partecipazione alla gara e le procedure di aggiudicazione, mediante il richiamo al presente regolamento;
- le eventuali condizioni soggettive o oggettive richieste in capo agli offerenti per essere ammessi alla procedura.

La pubblicazione dell'avviso non comporta alcun obbligo per l'Ente o impegno di conclusione della procedura di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, sino al momento della stipula del contratto con cui il bene è alienato, e nessun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo e prestazione in favore degli offerenti. Nel caso in cui un operatore manifesti interesse all'acquisto di un immobile, presentando un'offerta economica, questo Ente, valutata la fattibilità della proposta e la congruità del prezzo offerto, procede alla pubblicazione di un avviso di gara con le modalità di cui all'Art. 15. In caso di immobile legittimamente occupato da terzi, l'Ente darà comunicazione dell'intenzione di vendita anche ai fini dell'esercizio del Diritto di Prelazione.

## **Art. 15**

### ***Asta Pubblica – Procedimento***

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 13.
2. L'asta pubblica è indetta con Determinazione del Dirigente del Settore Preposto che approva il bando d'asta ed impegna le necessarie somme.
3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
4. La gara è tenuta in seduta pubblica e alla conclusione della seduta deve essere redatto e trasmesso a tutti i partecipanti all'incanto, il verbale di gara. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, sono ammesse soltanto offerte superiori alla base d'asta pena la decadenza dall'aggiudicazione.
5. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore superiore al prezzo posto a base d'asta.
6. Se non vengono presentate offerte e/o nessuna offerta risulta valida, l'asta viene dichiarata deserta.
7. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dello IACP consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva. Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare. Le procure possono essere presentate sottoforma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare deve formalizzare la nomina mediante comunicazione scritta, controfirmata dal terzo per accettazione, inoltrata via PEC all'indirizzo indicato nel bando entro 5 giorni dalla data di comunicazione del verbale di gara redatto in sede d'asta. In caso di offerta presentata per persona da nominare, il terzo nominato, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, deve presentare tutta la documentazione richiesta dall'avviso d'asta per gli offerenti, compresa cauzione a proprio nome. L'offerente in sede d'asta e il terzo nominato restano comunque solidalmente obbligati sino alla formale aggiudicazione del bene a favore del terzo nominato da parte dell'Ente. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del primo offerente.
8. L'aggiudicazione è effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Settore competente. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere a ciascun offerente un'offerta migliorativa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

## **Art. 16**

### ***Aste deserte***

1. Qualora la prima asta vada deserta bisogna darne comunicazione ufficiale sul sito dell'Ente.
2. Dopo il primo incanto andato deserto ed inutilmente decorsi i trenta giorni di cui al c.3, il Dirigente competente ha facoltà di procedere alla vendita a trattativa privata come previsto dall'art.18 oppure all'indizione di un secondo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%. È, altresì, facoltà del Dirigente competente proporre al CdA la sospensione della procedura di alienazione del bene.
3. I partecipanti esclusi alla prima asta per qualsiasi motivazione non potranno più partecipare alle aste e/o trattative successive per l'alienazione del bene in questione.

## **Art. 17**

### ***Garanzie e Cauzione***

1. Lo IACP, in sede di bando di gara, assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. La cauzione, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme indicate dal bando d'asta o da apposito provvedimento dell'Ente, è determinata in misura pari al 10% del valore del bene. La stessa viene trattenuta dallo IACP come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incamerata se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenta alla stipula dopo la formale convocazione.

3. La cauzione sarà garantita con assegno circolare bancario a favore dell'Ente.

## **Art. 18**

### ***Trattativa Privata Diretta***

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dello IACP e di altri Enti Pubblici, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta senza previa indagine di mercato nelle seguenti ipotesi:

a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;

b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;

c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Ente ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

d) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art.16, comma 2;

e) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (fino ad € 15.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Ente (ad esempio aree relitte o residuali, pertinenze stradali ecc.);

f) alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto.

2. Per gli immobili non già inseriti nel piano vendita il CdA con propria deliberazione, previa verifica i requisiti che ricorrono tra quelli riportati al comma 1, autorizza la vendita, conferma il prezzo e le condizioni da proporre in sede di negozio ed accerta la sussistenza delle condizioni per la vendita riferite dal Responsabile del Settore.

3. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire esclusivamente in nome proprio e non per persona da nominare, al prezzo di mercato determinato ai sensi del precedente art. 13.

4. Nel caso previsto dalla lettera d) il prezzo di mercato è quello posto a base dell'ultimo incanto deserto.

5. La conclusione della procedura avviene mediante la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente dell'esito della negoziazione.

6. Per i casi di cui alle lettere e) ed f) si agisce esclusivamente su istanza di parte.

7. Nei casi di cui alle lettere e) ed f) si procederà alla pubblicazione per 30 gg sul sito internet dell'Ente della proposta ricevuta; trascorso inutilmente tale termine si procederà alla vendita diretta, in caso contrario sarà applicata la procedura di cui all'art.15. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 17.

## **Art. 19**

### ***Permuta***

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 13 del presente regolamento.

## **Art. 20**

### ***Prelazione***

1. Prima dell'avvio di ogni procedura per le alienazioni previste nel presente regolamento va sempre garantito il diritto alla prelazione, all'attuale locatario al prezzo determinato e posto a base d'asta, mediante comunicazione al beneficiario con obbligo di risposta entro 60 giorni, pena decadenza del diritto stesso.
2. I soggetti che godono di un diritto di prelazione devono essere in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni detenuti nonché con il pagamento degli eventuali oneri accessori. In caso di pendenze arretrate, l'unica forma ammessa per la dimostrazione del regolare versamento dei canoni d'affitto è quella dell'estinzione del debito mediante il loro pagamento entro 60 gg dalla comunicazione.
3. Il beneficiario non può proporre modificazioni ovvero integrazioni all'offerta ricevuta dall'Ente ed esercita il diritto di prelazione a mezzo PEC indirizzata all'Ente entro 60 giorni dalla comunicazione. Dell'esercizio o della decadenza al diritto di prelazione se ne dà atto in sede di deliberazione di aggiudicazione.
4. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve concludere l'acquisto entro 60 gg dalla comunicazione e regolarizzare eventuali pendenze riguardanti tasse, canoni e spese condominiali derivanti dalla locazione ed a suo carico.

## **Art.21**

### ***Disposizioni finali***

1. I regolamenti in materia, in precedenza adottati, s'intendono disapplicati.
2. Per ogni e qualsiasi controversia che dovesse sorgere dall'interpretazione e dall'esecuzione del presente regolamento e che non sia possibile risolvere in via amichevole, Foro esclusivamente competente sarà quello di Messina.
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle disposizioni vigenti in materia

## **ALLEGATO 1**

### **Planimetria dell'individuazione di zona**

La zona **CENTRALE** è identificata con una perimetrazione, delimitata dalla linea rossa, all'interno della quale sono state definite due sub-zone:

- 1. Zona centrale di pregio (area in rosso)
- 2. Zona limitrofe a zona centrale di pregio (area in verde)

All'interno della zona centrale di pregio si distinguono le vie principali e secondarie nel seguente modo:

- 1) Vie Principali: Viale San Martino -Viale Garibaldi, Viale Europa - Via Cesare Battisti – Corso Cavour- Viale Bocchetta - Viale T. Cannizzaro - Via Santa Cecilia-Via Primo Settembre -Viale la Farina – Piazza del Popolo - Piazza Antonello (via S. Agostino)
- 2) Vie Secondarie: Tutte vie non identificate nelle precedenti

La zona limitrofa alla zona centrale di pregio è identificata da tutte le vie all'interno dall'area in verde

La zona **CENTRALE NON DI PREGIO** è identificata con una perimetrazione, delimitata dalla linea blue, all'interno della quale sono state definite le seguenti vie principali e secondarie:

- 1) Strade Principali: Viale Europa. Via Tommaso Cannizzaro, Viale Bocchetta -Viale Regina Elena, Via Garibaldi -Viale Giostra -Viale della Libertà- Via la Farina Via Catania Viale San Martino;
- 2) Strade secondarie: tutte le vie (parallele e perpendicolari) all'interno dell'area non identificate come strade principali.

Tutte le area non delimitate rientrano nelle zone periferiche.