



# CITTÀ DI SALEMI

(Libero Consorzio Comunale 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 CITTÀ DI SALEMI.

**Approvato** con deliberazione del  
Consiglio Comunale n. 21 del  
18/03/2010

**Modificato** con deliberazione del  
Consiglio Comunale n. 18 del  
13/04/2016

# I N D I C E

## **TITOLO I – Disposizioni preliminari e principi tecnico-giuridici fondamentali**

Art. 1 – Ambito e carattere tecnico-giuridico del regolamento.....	pag. 4
Art. 2 – Finalità del regolamento e delle relative deroghe.....	pag. 5
Art. 3 – Criteri generali di ripartizione e di svolgimento delle Competenze politico-amministrative e delle funzioni burocratiche, in relazione alle fattispecie regolamentate.....	pag. 6
Art. 4 – Unità abitative alienabili immediatamente.....	pag. 7
Art. 5 – Unità abitative non immediatamente alienabili.....	pag. 7
Art. 6 – Trasferimento di immobili e di aree edificabili per finalità socio culturali- religiose e per scopi turistico-ricettivi.....	pag. 8
Art. 7 – Interventi socio abitativi di sostegno in favore di soggetti socialmente “deboli”.....	pag. 8

## **TITOLO II – Presupposti e procedure per il trasferimento delle unità immobiliari alienabili ubicate nel centro storico**

Art. 8 – Piano per la valorizzazione e la dismissione degli immobili acquisiti al patrimonio del Comune.....	pag. 10
Art. 9 – Linee guida: Strumento d’indirizzo propedeutico.....	pag. 10
Art.10 - Determinazione prezzo convenzionale/simbolico di alienazione delle unità immobiliari e relativa valutazione di congruità/convenienza ...	pag. 12
Art.11 – Impegni ed oneri a carico degli acquirenti .....	pag. 12
Art.12 – Criteri di trasparenza e forme di pubblicità .....	pag. 13
Art.13 – Criteri e procedure per le alienazioni immobiliari - Commissione tecnica di selezione .....	pag. 14
Art.14 – Soggetti ammessi e condizioni di ammissibilità .....	pag. 15

## **TITOLO III – Procedure amministrative e adempimenti prenegoziali – Disciplina Contrattuale e delle eventuali controversie**

Art.15 – Osservanza norme procedurali .....	pag. 17
Art.16 – Criteri per la partecipazione alla fase selettiva -	

Adempimenti prenegoziali .....	pag. 17
Art.17 – Adempimenti istruttori – Integrazioni documentali	
Accertamenti d’ufficio .....	pag. 18
Art.18 – Stipulazione del contratto .....	pag. 18
Art.19 – Eventuali controversie .....	pag. 18

#### **TITOLO IV – Criteri di esercizio delle funzioni d’indirizzo politico-amministrativo**

##### **Disciplina di commissioni consultive e di studio - Accordi di collaborazione Conferenze di servizio**

Art.20 – Esercizio di competenze politico-amministrative in funzione di indirizzo .....	pag. 20
Art.21 – Tavolo di concertazione di livello istituzionale con funzioni consultive, propositive e di studio .....	pag. 20
Art.22 – Accordi tra amministrazioni pubbliche .....	pag. 21
Art.23 – Eventuale conferenza di servizio .....	pag. 21
Art.24 – Accordi di collaborazione con soggetti pubblici o privati .....	pag. 22

#### **TITOLO V – Norme transitorie e finali**

Art.25 – Adeguamento piano valorizzazioni e dismissioni immobiliari.....	pag. 23
Art.26 – Attivazione delle procedure previste dal regolamento - Eventuale procedura anticipata .....	pag. 23
Art.26 bis Eventuale Attivazione della Procedura Esplorativa .....	pag. 24
Art.27 – Recupero di immobili danneggiati dal sisma del 1968 secondo le procedure di cui agli artt.31, 32 e 33 L.64/81 .....	pag. 24
Art.28 – Norma di rinvio .....	pag. 25
Art.29 – Entrata in vigore del regolamento .....	pag. 25

# 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 Salemi in forza dell'art.8 della legge 433/91, ubicate in massima parte nella zona "A" del centro storico, così come perimetrata con decreto dell'Ass. Reg.BB.CC. n.6394 del 28 maggio 1997.

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 Salemi, 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:

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 delle prescrizioni poste con il decreto dell'Assessorato Regionale BB.CC. n.6394 del 28 maggio 1997;
- 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 E DELLE RELATIVE DEROGHE**

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

- a) razionalizzare e velocizzare le procedure di recupero, consolidamento e risanamento del centro storico, sia al fine di eliminare gli attuali rischi per la pubblica incolumità sia al fine di salvaguardare il relativo patrimonio edilizio, qualificato <<di notevole interesse pubblico, come bellezza d'insieme e panoramica>> con decreto dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali ed Ambientali del 28 maggio 1997 n.6394;
- b) permettere 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 particolareggiato di risanamento di Salemi 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 della città di Salemi attraverso il recupero di un tessuto storico, architettonico e urbanistico di vitale importanza;
- 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, IN RELAZIONE ALLE FATTISPECIE REGOLAMENTATE**

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 organo 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 procedimentali, secondo quanto previsto dalle norme regolamentari e dalle disposizioni organizzative vigenti nel Comune di Salemi.

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 Salemi.

#### **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 Salemi, acquisite al patrimonio del Comune, ai sensi dell'art.8 della legge 433/91, ubicate in zone edificabili o in zone recuperate all'edificabilità a seguito e per effetto del D.P.R.S. in data 26 agosto 1982.

2 – Per l'individuazione degli immobili di cui al precedente comma si fa riferimento alla planimetria del piano particolareggiato allegata in copia al presente regolamento sub lettera "A", per costituirne parte integrante.

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

#### **ART. 5**

##### **UNITA' IMMOBILIARI NON IMMEDIATAMENTE ALIENABILI**

1 – Non sono immediatamente alienabili:

- a) le unità immobiliari ubicate nelle zone "gialle" di cui al D.P.R. 28 febbraio 1970 e al D.P.R. 30 maggio 1968;
- b) le unità immobiliari inedificabili per specifica previsione di piano particolareggiato.

2 – L'amministrazione comunale attiverà, ove necessario, le procedure previste dall'art.11 quater della legge 15 aprile 1973 n.94 per ottenere l'integrazione della perimetrazione delle aree indicate e delimitate dal decreto presidenziale di trasferimento e ciò al fine di assicurarne la coincidenza con il piano particolareggiato di risanamento, per la cui modifica, ai fini del recupero edificatorio a scopo abitativo, l'amministrazione potrà procedere secondo le previsioni normative di cui all'art.13 della L.R. 27/12/1978 n.71 e successive modifiche.

3 – Definendo le procedure previste dal precedente comma le relative unità immobiliari potranno essere alienate rispettando il principio di omogeneità cui all'art.4 – 3° comma - e tutte le altre condizioni previste dal presente regolamento.

## **ART. 6**

### **TRASFERIMENTO DI IMMOBILI E DI AREE EDIFICABILI PER FINALITA' SOCIO CULTURALI – RELIGIOSE E PER SCOPI TURISTICO-RICETTIVI**

1 – Al fine di conseguire l'obiettivo di una adeguata integrazione socio-culturale e religiosa l'amministrazione comunale può procedere, previa modifica del piano particolareggiato di risanamento - da apportare con provvedimento consiliare - al trasferimento di aree edificabili, ubicate nel centro storico, ad enti pubblici, autorità religiose e diplomatiche, associazioni e fondazioni particolarmente qualificate e ad altri Enti interessati alla realizzazione o al recupero di immobili da destinare per finalità istituzionali che siano confacenti o comunque idonee al conseguimento dei suddetti scopi di integrazione socio culturale o religiosa e di alla compartecipazione all'azione di riqualificazione della città di Salemi.

2 – Per il conseguimento dell'obiettivo di cui al precedente comma saranno adottate confacenti misure attuative contestualmente alla modifica del piano particolareggiato.

3 – Gli interventi di cui al precedente comma 1 potranno essere concretizzati anche attraverso la preventiva definizione di intese di collaborazione o accordi di programma con i soggetti interessati.

4 – L'alienazione di immobili o aree edificabili potrà essere finalizzata anche alla realizzazione di attività turistico/ricettive, se compatibili con il piano particolareggiato o, diversamente, previa modifica di tale strumento.

## **ART. 7**

### **INTERVENTI SOCIO ABITATIVI DI SOSTEGNO IN FAVORE DI SOGGETTI SOCIALMENTE “DEBOLI”**

1 – Al fine di favorire lo sviluppo dell'abitato e l'integrazione socio-abitativa, l'amministrazione comunale, nel rispetto della deliberazione consiliare con cui sono state individuate le “tessere edilizie” da recuperare per l'edilizia economica e popolare, attiverà le procedure per finalizzare, attualizzare e concretizzare gli interventi di edilizia in favore delle fasce deboli, con riferimento alle suddette unità edilizie ancora disponibili.

2 – Per le finalità previste dal precedente comma si fa riferimento alla normativa speciale già applicata che disciplina la materia ed in particolare all'art.9 della legge regionale 1/1986 e alle disposizioni a regime dettate dall'art.26 della legge finanziaria regionale del 26/03/2002 n.2.



3 – Le eventuali modificazioni o integrazioni dei comparti edificatori -“tessere edilizie” di cui al 1° comma, ivi compresi le eventuali soluzioni incrementative, sono di competenza del Consiglio Comunale.

## **TITOLO SECONDO**

### **PRESUPPOSTI E PROCEDURE PER IL TRASFERIMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI ALIENABILI UBICATE NEL CENTRO STORICO**

#### **ART. 8**

##### **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 (*delib.C.n. 26 del 22/06/2009*), s'intende 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 2° - della legge 127/1997, così come recepita dalla Regione Siciliana.

#### **ART. 9**

##### **LINEE GUIDA : STRUMENTO D'INDIRIZZO 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 denominato "linee guida", nel cui contesto saranno esplicitate, in funzione attuativa, le linee direttive, di carattere politico-amministrativo, con particolare riguardo:

- a) alla eventuale individuazione da parte del Consiglio Comunale, su proposta della Giunta, di comparti omogenei costituiti dalle unità immobiliari abitative di cui ai precedenti articoli e di eventuali criteri di priorità ai fini delle procedure di alienazione;
- 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 consentire la tutela di soggetti interessati all'acquisto appartenenti a fasce socialmente deboli o 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 ex proprietari di immobili o loro parenti ed affini, qualora ne ricorrano adeguate condizioni giustificative;
- 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 altro congegno o criteri attuativo ritenuto necessario od opportuno per il conseguimento delle finalità e degli obiettivi previsti dal presente regolamento;

2 – Lo strumento d'indirizzo 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 – Le linee guida specificate nei precedenti commi non potranno contrastare con le prescrizioni del piano particolareggiato e del regolamento edilizio, salvo che tali strumenti non vengano preventivamente adeguati dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta. Le linee guida disciplinate nel presente articolo, costituiscono piano/programma speciale di carattere attuativo e, conseguentemente, la loro approvazione compete al Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.32 – 2° comma, sub lettera "b", della legge 142/1990, come recepita dalla L.R. 48/1991.

## **ART. 10**

### **DETERMINAZIONE PREZZO CONVENZIONALE/SIMBOLICO DI ALIENAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E RELATIVA VALUTAZIONE DI CONGRUITA'/CONVENIENZA**

1 – In deroga ai criteri di estimo fissati dalla legge 783/1908 e successive modifiche e dal R.D. 454/1909 e successive modifiche il prezzo per l'alienazione di ciascuna delle unità immobiliari di cui agli artt.4, 5 e 6 comprese nel piano previsto dal precedente art.8 viene determinato in maniera simbolica/convenzionale in ragione di euro uno.

2 – La deroga prevista dal precedente comma trova giustificazione negli elementi di valutazione operate all'art.1, comma 4, e all'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 e alla "evidente specialità" della fattispecie urbanistico-edilizia, generatasi a seguito degli eventi sismici del 1968 e per effetto del D. Ass.Reg.BB.CC. n.6394 del 28/5/1997.

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 un Euro, mediante analisi degli elementi positivi d'incidenza specificati al precedente art. 1- 4° comma, 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 scheda, dovrà essere riportata, anche "per relationem", nel provvedimento gestionale di alienazione dell'immobile

## **ART. 11**

### **IMPEGNI ED ONERI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI**

1 – 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) Impegno, garantito da fideiussione, ad ultimare i lavori edili assentiti a seguito dell'assegnazione dell'immobile/edificio/area, entro il termine stabilito

- dall'Amministrazione al momento della cessione. Tale termine potrà essere riferito all'edificazione dell'intero comparto, se previsto dal piano particolareggiato di risanamento;
- b) Impegno ad osservare le indicazioni progettuali di massima, stabilite dal Comune con l'approvazione di eventuali studi planivolumetrici redatti in riferimento a singoli comparti;
  - c) Impegno a partecipare ad eventuali comparti edificatori, con conseguente associazione ad altri proprietari ai sensi dell'art.23 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e successive modificazioni e con i diritti e gli obblighi previsti dall'art.870 del codice civile;
  - d) Obbligo di assumere pro-quota le spese di realizzazione delle parti comuni, concernenti le proprietà private, previste nell'ambito del comparto, ove individuato;
  - e) Obbligo di rispettare le prescrizioni, stabilite dall'organo di tutela del vincolo paesaggistico vigente e quelle contenute nelle linee guida di cui all'art.9 e trasfuse nell'atto di cessione dell'immobile.

2 – Ulteriori impegni a carico degli acquirenti potranno essere previsti nello strumento d'indirizzo previsto dal precedente articolo 9.

3 – Gli impegni e gli obblighi espressamente individuati con riferimento alle singole fattispecie negoziali costituiranno oggetto di esplicitazione nel relativo contratto.

## **ART. 12**

### **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 generale degli 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.10, 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.13

### CRITERI E PROCEDURE PER LE ALIENAZIONI IMMOBILIARI COMMISSIONE TECNICA DI SELEZIONE

1 – La procedura regolamentare ordinaria ai fini dell'alienazione degli immobili è articolata nella maniera seguente:

- a) Pubblicazione, per la durata non inferiore a 60 giorni, di apposito avviso contenente l'elenco degli immobili e la facoltà dei richiedenti di accedere agli atti del Comune per individuarne la localizzazione ed il regime edilizio prescritto. La pubblicazione dovrà essere eseguita all'albo pretorio ed in altri luoghi pubblici della città, nonché nel sito internet dell'Ente ed in almeno uno dei quotidiani più diffusi in sede nazionale. In questi ultimi due casi la pubblicazione avverrà a mezzo di estratto;
- b) Assegnazione di un termine, non inferiore a 90 giorni, per la richiesta di cessione da formalizzarsi, a cura dei richiedenti, su apposito modulo predisposto dal Comune e contenente, in modo espresso, tutti gli obblighi previsti dal precedente art.11. Nell'istanza, così formulata, dovranno essere precisati, per gli effetti di cui alla successiva lettera d), i tempi di realizzazione dell'opera edilizia e dei lavori integrativi, eventualmente programmati per arricchire il contesto storico del sito;
- c) Selezione e valutazione delle istanze a cura di un'apposita commissione la quale verificherà l'osservanza delle prescrizioni previste dal presente articolo e, in caso di concorrenza per la medesima richiesta, sceglierà l'assegnatario nei modi di cui alla successiva lettera d). La commissione è composta dal funzionario direttivo tecnico competente per settore, che la presiede, dal dipendente comunale responsabile del procedimento, da un dipendente funzionario e da un dipendente incaricato delle funzioni di segretario della commissione. Partecipa alla commissione, con voto consultivo, un tecnico urbanista nominato dal Sindaco, qualora si registrino esigenze di natura tecnica-urbanistica;
- d) In caso di concomitanza di richieste, presentate entro i termini assegnati ed aventi ad oggetto il medesimo immobile, la Commissione di cui alla precedente lettera c) valuterà, previa richiesta agli interessati di un progetto preliminare accompagnato da una dichiarazione in ordine ai tempi di esecuzione, secondo i criteri di discrezionalità tecnica, gli impegni integrativi assunti dai richiedenti per quanto riguarda i tempi di realizzazione dell'opera edilizia e i lavori aggiuntivi, eventualmente programmati, per arricchire il pregio storico dell'intervento, privilegiando l'opera realizzata in minor tempo e quella di maggior pregio. In caso di offerte ritenute equivalenti, la Commissione assegnerà l'immobile per sorteggio, convocando i richiedenti con congruo preavviso;

e) Il Comune inviterà tutti coloro che, avendo manifestato nel passato interesse per l'iniziativa, oggi disciplinata dal presente regolamento e già pubblicizzata da una vasta campagna stampa anche a livello internazionale, hanno presentato espressa richiesta, a riformulare l'istanza nei termini e con le modalità oggi previste, notificando il contenuto dell'avviso e richiedendo la conferma dell'istanza con tutti gli impegni prescritti. A questo fine, sarà assegnato un termine, non inferiore a 90 giorni, scaduto infruttuosamente il quale, la richiesta a suo tempo formulata sarà considerata inefficace ad ogni effetto.

2 – Qualora si prospetti l'esigenza di acquisire indirizzi politico-amministrativi, finalizzati al corretto, puntuale e trasparente esercizio delle competenze tecnico-amministrative riservate alla commissione di cui al precedente comma 1 sub "c" la commissione stessa sarà integrata dal Sindaco o da un assessore delegato dal Sindaco stesso, sempre che non ricorra l'esercizio di competenze politico-amministrative riservate espressamente agli organi politici del Comune.

3 – Per le alienazioni previste dall'art. 5 – comma 3-saranno seguite le procedure speciali individuate in tale contesto.

4 – Procedure differenziate saranno, inoltre, osservate per le alienazioni di carattere particolare eventualmente previste nel contesto dello strumento propedeutico d'indirizzo previsto dall'art.9 – 1° comma sub lettera "d" del presente regolamento.

5 – Le procedure di cui al precedente comma verranno definite in sede gestionale con l'osservanza degli indirizzi politico-amministrativi che saranno preventivamente impartiti dal competente organo esecutivo dell'ente.

#### **ART. 14**

#### **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 o nell'offerta, il concorrente viene escluso dalla gara, con conseguente escussione della relativa cauzione provvisoria.

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

4 – Unitamente al progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia l'aggiudicatario indicherà l'impresa cui intende affidare i lavori previsti in progetto. Tale ditta dovrà rendere dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 38 del D.lgs n.163/2006 indicandoli specificatamente, nonché il possesso della capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa per l'esecuzione dei lavori.



# **TITOLO TERZO**

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

### **ART. 15**

#### **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.16**

#### **CRITERI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA FASE SELETTIVA – ADEMPIMENTI PRENEGOZIALI**

1 – Prima di attivare le procedure di alienazione previste dal precedente articolo 12 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, in più lingue, dei soggetti interessati attraverso il sito internet del Comune di Salemi e della Provincia Regionale di Trapani e mediante altri strumenti di divulgazione/pubblicizzazione ritenuti adeguati

## **ART. 17**

### **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. 18**

### **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.11, 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. 19**

### **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 precedente comma non dovesse sortire esito positivo la questione controversa sarà rimessa ad un collegio arbitrale che verrà costituito di volta in volta nel rispetto delle condizioni e delle procedure di legge e in conformità alle specificazioni che, a tale riguardo, saranno operate nell'avviso pubblico previsto dal precedente articolo 12.

## **TITOLO QUARTO**

### **CRITERI DI ESERCIZIO DELLE FUNZIONI D'INDIRIZZO POLITICO-AMMINISTRATIVO DISCIPLINA DI COMMISSIONI CONSULTIVE E DI STUDIO ACCORDI DI COLLABORAZIONE CONFERENZE DI SERVIZIO**

#### **ART.20**

#### **ESERCIZIO DI COMPETENZE POLITICO-AMMINISTRATIVE IN FUNZIONE DI INDIRIZZO**

1 – Qualora la commissione tecnica prevista dal precedente articolo 13 – 1° comma sub lettera “c” - avverta l'esigenza di disporre, per intraprendere o per proseguire l'esercizio delle funzioni gestionali, di indirizzi politico-amministrativi, il presidente della commissione stessa rimetterà la questione al Sindaco per le determinazioni di Sua competenza o per l'acquisizione delle direttive eventualmente di competenza di altri organi politici dell'ente (Consiglio – Giunta).

2 – Le competenze degli organi politici dell'ente, in relazione alle fattispecie regolamentate, comprendono anche la definizione, in funzione di indirizzo, di aspetti procedurali caratterizzati da discrezionalità politico-amministrativa e possono essere esercitate dai suddetti organi, nel rispetto delle specifiche competenze, anche prescindere dall'atto di interpello e/o di devoluzione di cui al precedente comma.

#### **ART. 21**

#### **TAVOLO DI CONCERTAZIONE DI LIVELLO ISTITUZIONALE CON FUNZIONI CONSULTIVE, PROPOSITIVE E DI STUDIO**

1 – Registrandosi l'esigenza o l'opportunità di coinvolgere, nella trattazione di questioni connesse - direttamente o indirettamente - con le fattispecie disciplinate dal presente regolamento o comunque inerenti la materia della ricostruzione, il Sindaco, eventualmente d'intesa con la Provincia, potrà indire apposito tavolo di concertazione, previa costituzione di apposita commissione, nel cui contesto saranno rappresentati i competenti uffici od organi, Regionali, Provinciali e Statali, eventualmente in conformità alle segnalazioni che saranno operate dagli stessi organi/uffici interessati a seguito di specifica richiesta fattane dal Sindaco.

2 – Di norma la commissione che partecipa al tavolo di concertazione esercita competenze di carattere consultivo. Tuttavia a tale organo possono essere demandate anche funzioni propositive “non vincolanti”, in favore del Sindaco, e di studio e di coordinamento, con riferimento a problematiche connesse con le fattispecie regolamentate o con la normativa legislativa statale e/o regionale che disciplina la materia della ricostruzione in senso lato.

3 – Della commissione di cui al presente articolo farà parte, comunque, il Ministero delle Infrastrutture per il tramite del Provveditore interregionale delle OO.PP. o di un rappresentante da lui designato.

4 – La commissione prevista dal presente articolo sarà costituita, con la partecipazione del rappresentante del Ministero delle infrastrutture di cui al precedente comma e di un rappresentante del Dipartimento o Ministero della Protezione Civile Statale e/o Regionale (oltre che da altri componenti designati dal Sindaco) per la trattazione di questioni inerenti l'applicazione della procedura ordinatoria prevista all'art.13 bis – comma 13 - della legge 120/1987, qualora venga ravvisata l'esigenza della relativa attivazione.

## **ART.22**

### **ACCORDI TRA AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE**

1- Il Comune di Salemi può stimolare, per il tramite del Sindaco, la definizione, ai sensi dell'art.15 della legge 241/1990 e successive modifiche, di accordi con le amministrazioni pubbliche interessate per lo svolgimento coordinato di attività di interesse comune, in relazione alla casistica prevista dal 4° comma del precedente articolo o per altre questioni o fattispecie inerenti il presente regolamento o la pertinente materia.

2 – La stipula dell'accordo previsto dal precedente comma sarà preceduta dai necessari atti propedeutici e avverrà nel rispetto delle condizioni procedurali di legge.

## **ART. 23**

### **EVENTUALE CONFERENZA DI SERVIZIO**

1 – Qualora nei procedimenti amministrativi che saranno attivati in relazione al presente regolamento ricorrano interessi pubblici di competenza di due o più soggetti pubblici, l'amministrazione procedente, se accerta l'opportunità di effettuare un esame contestuale delle

relative questioni di interesse pubblico, può indire una conferenza di servizio ai sensi dell'art.14 della legge 142/1990 e successive modifiche.

2 – La procedura prevista dal precedente comma verrà osservata, ai sensi dell'art.15 della L.R. 10/1991 come modificato dall'art.34 della L.R. 10/1993, anche per l'acquisizione di intese, determinazioni di concerto, nulla osta o assensi comunque denominati da parte di altre amministrazioni pubbliche.

3 – Alle conferenze di servizio di cui ai precedenti commi si applica la specifica disciplina normativa prevista dalla legge 241/1990 e dalla L.R. 10/1991.

## **ART.24**

### **ACCORDI DI COLLABORAZIONE CON SOGGETTI PUBBLICI O PRIVATI**

1 –Il Comune di Salemi, previa deliberazione della Giunta, può stipulare, ai sensi dell'art.119 del T.U.EE.LL. (decreto legislativo 267/2000) accordi di collaborazione e/o di sponsorizzazione nonché convenzioni con soggetti pubblici o privati, finalizzati al miglioramento degli interventi/servizi regolamentati, anche attraverso la fornitura, da parte dei suddetti soggetti, di consulenze o servizi aggiuntivi.

2 – Specifico accordo di collaborazione potrà essere formalizzato con la Provincia Regionale di Trapani e con altri Enti Pubblici per l'ottenimento di consulenze e supporti tecnici funzionali finalizzati al miglioramento e alla accelerazione delle procedure attuative del presente regolamento ed eventualmente alla compartecipazione collaborativi finalizzata al conseguimento dell'obiettivo di integrazione socio-culturale e religiosa di cui al precedente art.6.

# **TITOLO QUINTO**

## **NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **ART.25**

#### **ADEGUAMENTO PIANO VALORIZZAZIONI E DISMISSIONI IMMOBILIARI**

1 – In sede di prima applicazione del presente regolamento il piano di valorizzazione e di dismissione degli immobili approvato con deliberazione consiliare n.26 del 22/06/2009 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. 10 – 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 2010.

### **ART. 26**

#### **ATTIVAZIONE DELLE PROCEDURE PREVISTE DAL REGOLAMENTO EVENTUALE PROCEDURA ANTICIPATA**

1 – Le procedure unitarie di alienazione previste dall'art.13 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.9 – 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. 26 bis**

##### **EVENTUALE ATTIVAZIONE DELLA PROCEDURA ESPLORATIVA**

Prima dell'attivazione della procedura di alienazione prevista dall'art. 13 del suddetto regolamento l'Amministrazione potrà disporre l'attivazione, mediante apposito avviso pubblico, di una procedura esplorativa preliminare mirata a conseguire i seguenti obiettivi:

- a. Accertare l'interesse dei richiedenti all'acquisto di immobili ricadenti nella perimetrazione di cui alla Deliberazione di C.C. n. 52/2015, di proprietà comunale di cui al presente Regolamento e la loro disponibilità a partecipare in associazione con altri assegnatari all'attuazione di comparti edificatori ai sensi dell'art. 11 comma 1° lett. C del presente regolamento;
- b. Acquisire ogni elemento utile per la eventuale localizzazione in relazione alla consistenza ed al contenuto delle istanze pervenute, di altri comparti edificatori ai sensi dello stesso art. 11 del presente regolamento e/o varianti al vigente Piano Particolareggiato di Risanamento;
- c. Acquisire ogni altro elemento informativo utile al fine di attivare le procedure di cui al presente regolamento in relazione al Piano Particolareggiato di Risanamento attualmente in vigore.

#### **ART.27**

##### **RECUPERO DI IMMOBILI DANNEGGIATI DAL SISMA DEL 1968 SECONDO LE PROCEDURE DI CUI AGLI ARTT.31, 32 E 33 L.64/81**

1 – Con la massima urgenza consentita, dovranno essere riattivate le procedure previste dalla legge 64/81 -artt.31, 32 e 33- e successive modifiche ed integrazioni per gli interventi da finanziare con



quote da accantonare sulle future assegnazione di fondi Statali destinati al ripristino dell'edilizia, in linea con gli specifici atti di indirizzo del Sindaco.

#### **ART.28**

#### **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. 29**

#### **ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**

1 - Il presente regolamento, dopo l'esecutività della deliberazione consiliare che ne disporrà l'approvazione, sarà ripubblicato all'albo per 15 giorni naturali e consecutivi e diverrà obbligatorio <<il decimo quinto giorno successivo a quello della pubblicazione>>, ai sensi dell'art.10 delle disposizioni sulle legge in generale.

2 – Il regolamento stesso sarà inserito nella raccolta ufficiale dei regolamenti del Comune di Salemi e sarà rimesso in copia agli uffici investiti di specifiche competenze, in relazione alla medesima disciplina regolamentare e/o alle leggi che disciplinano la materia.