

## **REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE**

### **INDICE**

**ART. 1 - Finalità ed oggetto**

**ART. 2 - Beni alienabili**

**ART. 3 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

**ART. 4 - Prezzo di vendita**

**ART. 5 - Procedure di vendita**

**ART. 6 - Asta Pubblica**

**ART. 7 - Asta pubblica - Offerte**

**ART. 8 - Aste deserte**

**ART. 9 - Capacità a contrattare**

**ART. 10 -- Garanzie e Cauzione**

**ART. 11- Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa**

**ART. 12 - Trattativa Privata Diretta**

**ART 13 - Permuta**

**ART.14 - Pubblicità**

**ART. 15 - Determinazioni di vendita**

**ART. 16 - Prelazione**

**ART. 17 - Norma finale**

### **ART. 1**

#### **Finalità ed oggetto**

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, il presente regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità di Stato e degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Con le disposizioni del presente regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

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.

## **ART. 2**

### **Beni alienabili**

Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
- b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel piano delle alienazioni di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

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.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

## **ART. 3**

### **Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il **piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008.**

Il piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera I) del D. Lgs. 267/2000, è adottato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

Il piano delle alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Il motivato inserimento dei beni di cui all'art. 2 nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari costituisce provvedimento di autorizzazione alla vendita e/o permuta dei medesimi.

## **ART. 4**

### **Prezzo di vendita**

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico del Comune o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

## **ART. 5**

### **Procedure di vendita**

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/197 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta.

## **ART. 6**

### **Asta Pubblica**

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di nonna 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. 4.

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.

## **ART. 7**

### **Asta pubblica - Offerte**

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

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara ufficiosa.

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare secondo le norme del codice civile.

Nell'eventualità che siano state 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 migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

## **ART. 8**

### **Aste deserte**

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di:

- indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 20%;
- sospendere la procedura di alienazione e/o rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento;
- indire procedura negoziata;
- procedere a trattativa diretta.

## **ART. 9**

### **Capacità a contrattare**

L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 c.c., A tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 codice civile.

## **ART. 10**

### **Garanzie e Cauzione**

Il Comune 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.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a

garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

## **ART. 11**

### **Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa**

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nei seguenti casi:

- asta pubblica deserta;
- alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 100.000,00);
- alienazione di beni immobili 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, utilizzatori ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).

In tali ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico a favore del migliore offerente. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5, posto a base delle offerte da presentare.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art. 14.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 10.

Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita una Commissione costituita dal Responsabile del Servizio Tecnico con funzione di Presidente, e da due dipendenti comunali dei quali uno in funzione di segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

## **ART. 12**

### **Trattativa Privata Diretta**

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Enti partecipati o costituiti dal Comune, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta 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;

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

d) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 40,000,00) quando siano interclusi o che per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati.

e) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 8.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 4.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 10.

## **ART. 13**

### **Permuta**

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta deve essere compresa nella deliberazione consiliare di approvazione del piano di alienazione, conformemente alle previsioni dell'art. 3 del presente regolamento.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.

## **ART. 14**

### **Pubblicità**

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati: in forma integrale all'Albo pretorio informatico e sul sito WEB del Comune e all'Albo Pretorio di almeno cinque Comuni limitrofi. Gli Avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo Pretorio informatico e sul sito WEB del Comune.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 15.

## **ART. 15**

### **Determinazioni di vendita**

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio, sulla base del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari o della specifica deliberazione del Consiglio Comunale, qualora previsto dalla normativa vigente in materia. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo e approva il bando di gara.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

## **ART 16**

### **Prelazione**

Le procedure di alienazione previste dal presente regolamento garantiscono i diritti di prelazione previsti dalla legge.

## **ART. 17**

### **Norma finale**

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore.