



# **Regolamento per l'alienazione dei beni immobili**

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 4 del 18/02/2016

# **Indice**

<b>Art. 1 – Finalità ed Oggetto</b>	<b>pag. 3</b>
<b>Art. 2 – Beni alienabili</b>	<b>pag. 3</b>
<b>Art. 3 – Programma di vendita</b>	<b>pag. 3</b>
<b>Art. 4 – Perizia e stima dei beni</b>	<b>pag. 4</b>
<b>Art. 5 – Beni vincolati e prelazione</b>	<b>pag. 4</b>
<b>Art. 6 – Permuta</b>	<b>pag. 5</b>
<b>Art. 7 – Procedure di vendita</b>	<b>pag. 5</b>
<b>Art. 8 – Asta pubblica</b>	<b>pag. 5</b>
<b>Art. 9 – Aste deserte</b>	<b>pag. 6</b>
<b>Art. 10 – Trattativa privata</b>	<b>pag. 6</b>
<b>Art. 11 – Trattativa privata diretta</b>	<b>pag. 7</b>
<b>Art. 12 – Spese contrattuali</b>	<b>pag. 8</b>
<b>Art. 13 – Pubblicità</b>	<b>pag. 8</b>
<b>Art. 14 – Casi non previsti</b>	<b>pag. 8</b>
<b>Art. 15 – Entrata in vigore</b>	<b>pag. 8</b>

## **Art. 1 – Finalità ed Oggetto**

1. Il presente Regolamento disciplina le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare, ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997, anche in deroga alle norme, di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e s.m., ed al Regolamento, approvato con Regio Decreto, 17 giugno 1909, n. 454 e s. m., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. 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.
3. La presente Appendice costituisce "*lex specialis*" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti, contenute in altri regolamenti dell'Ente. Per quanto riguarda gli ambiti ivi non espressamente disciplinati, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione, stabiliti nell'ordinamento giuridico.

## **Art. 2 - Beni alienabili**

1. Sono alienabili:
  - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
  - b) i beni del patrimonio indisponibile, per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
  - c) i beni del demanio comunale, per i quali sia intervenuto preventivo ed apposito provvedimento di sdemanializzazione;
  - d) i diritti reali, costituiti sui beni immobili, di cui alle precedenti lettere a), b), c).
2. Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo; nella fattispecie trovano applicazione le disposizioni, di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

## **Art. 3 – Programma di vendita**

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2, il Consiglio Comunale approva il **Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni**, proposto dalla Giunta, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112, convertito con modificazioni dalla legge 6.08.2008, n. 133 che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

2. Nel Piano sono indicati :

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione),
- per ogni singolo bene, il valore di massima;
- la destinazione del ricavato, come indicato nel bilancio di previsione;
- i termini di validità del programma stesso.

3. Il Piano delle Valorizzazioni ed 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.
4. Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti, il Consiglio comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.
5. Il Responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare risponde, in relazione agli obiettivi prefissati dall'Amministrazione, della correttezza amministrativa, dell'efficienza della gestione e dell'adozione di tutti i relativi atti e provvedimenti.

#### **Art. 4 - Perizia e stima dei beni**

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio di previsione, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio tecnico o da tecnico abilitato, incaricato dall'Amministrazione e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
  - i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate a spese dell'eventuale detentore, delle quali questi debba essere rimborsato, ove presenti;
  - il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente dall'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale, regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
3. Il prezzo di stima, comprensivo delle spese tecniche sostenute o da sostenersi prevedibilmente in seguito (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di pubblicità ecc.), costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto di IVA, se dovuta.

#### **Art. 5 – Beni vincolati e prelazione**

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato o della Regione a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Il competente Ufficio accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
3. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale e alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 6 giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare, della proposta contrattuale nei termini sopra indicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni all'offerta.
5. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'Ufficio competente procede con gli adempimenti conseguenti.

## **Art. 6 – Permuta**

1. 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.
2. La permuta, sempre che il bene sia compreso nel Piano delle Alienazioni o nella deliberazione consiliare di cui all' art. 3 del presente Regolamento, deve essere approvata con deliberazione della Giunta comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed in particolare l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico da trasferire ad altri.
3. La permuta di immobili può avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso la vendita deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.

## **Art. 7 – Procedure di vendita**

1. All'alienazione dei beni immobili si procede mediante:
  - a) procedura aperta, con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa;
  - b) procedura negoziata per i seguenti casi:
    - procedura aperta risultata deserta, purché il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
    - motivi di urgenza debitamente esplicitati;
    - fondi interclusi o, comunque immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.
2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione ed al possibile interesse del mercato, secondo le modalità, di cui agli articoli seguenti. Con tale determinazione viene approvato anche l'avviso di gara.
3. Qualora si proceda con procedura negoziata, preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile competente approva l'avviso pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene e alla presentazione delle offerte.

## **Art. 8 - Asta pubblica**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante asta pubblica, secondo il criterio di cui all'art. 73, lettera c) del R.D. n. 827/1924 e s. m. ,  
ossia in base ad offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 4.
2. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un vasto livello sovra comunale e comunque superiore a 50.000 euro.
3. Della gara è data pubblicità secondo quanto previsto dall'art.13.
4. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione

provvisoria pari a un decimo del valore posto a base di gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata, nel termine fissato dal bando di gara. Gli interessati potranno anche presentare l'offerta direttamente all'Ufficio protocollo del Comune. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.

6. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta dalla commissione comunale nominata con apposita determinazione del competente Responsabile. L'aggiudicazione è disposta con riferimento all'offerta più alta. In caso di parità si procede ad una nuova gara fra i soggetti che hanno presentato le offerte di pari importo, assumendo a base l'importo delle offerte stesse. L'aggiudicazione avviene a favore del soggetto che abbia presentato l'offerta più alta.

7. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

8. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto. E' data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione.

9. Il contratto è stipulato nel termine di 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. In caso di mancata stipulazione per causa imputabile all'aggiudicatario, il Comune, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, provvederà ad introitare l'intero importo della cauzione prestata.

#### **Art. 9 - Aste deserte**

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

2. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 15%.

3. Nel caso in cui, nei 30 giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere a trattativa privata, previo confronto fra i richiedenti e ad un prezzo non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.

4. Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse, può vendere l'immobile a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%; nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo al ribasso con idonea motivazione prima di procedere a nuovo incanto o decidere di sospendere la procedura di alienazione.

#### **Art. 10 – Trattativa privata**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante procedura negoziata (trattativa privata), preceduta da gara ufficiosa, nel caso di alienazione di immobili di modeste dimensioni e valore (massimo fino ad euro 50.000,00), 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'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali ecc.).

2. In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di avviso pubblico di vendita.

3. L'alienazione è disposta con determinazione del Responsabile competente a favore del migliore offerente.

4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte.

5. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 4.

6. 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 secondo quanto disciplinato al successivo art. 13.

Il Comune può inoltre inviare avviso diretto alle ditte catastali conosciute e rintracciabili di cui si presuppone l'interesse di acquisto e che abbiano inviato apposita comunicazione scritta.

7. Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua pubblicazione all'Albo pretorio.

8. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata, dovrà contenere anche l'attestato di avvenuta costituzione di un'apposita cauzione pari a un decimo del valore posto a base di gara, nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia. Gli interessati potranno anche presentare l'offerta direttamente all'Ufficio protocollo del Comune. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.

9. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, i quali saranno comprovati dal timbro postale apposto sul piego è fatta da apposita commissione nominata dal Responsabile competente.

10. Per lo svincolo della cauzione e la stipula del contratto si provvede ai sensi delle norme specifiche già previste per l'asta pubblica al precedente art.8. Le stesse si applicano anche per l'introito della caparra nelle casse comunali.

### **Art. 11 - Trattativa privata diretta**

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti pubblici o di ONLUS, 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 finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

c) alienazione di beni immobili in cui la proprietà sia ripartita fra il Comune ed un unico soggetto terzo. Se nel comparto vi sono più soggetti terzi, l'alienazione può avvenire a favore del miglior offerente, previo confronto informale con tutti gli interessati.

d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un'unica ditta catastale ed abbiano comunque un valore massimo di euro 20.000.

e) in caso di aste deserte secondo quanto stabilito al precedente art. 9.

2. 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 e deve essere approvata con deliberazione della Giunta comunale, anche se già prevista dal Piano delle Alienazioni.

3. le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

La stipula del contratto deve essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione con la quale la Giunta comunale provvede all'alienazione ai sensi del presente articolo.

La pubblicazione sarà effettuata per 20 giorni consecutivi anche su sito Web dell'Ente.

Per le garanzie e la cauzione si applicano le norme previste dal precedente art. 8.

### **Art. 12 – Spese contrattuali**

1. Le spese d'asta sono a carico del Comune; le spese notarili e sue consequenziali comprese eventuali spese tecniche per redazione di tipi di frazionamento, redazioni di planimetrie ed altri adempimenti catastali, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario.

### **Art. 13 – Pubblicità**

1. I bandi e gli avvisi di gara sono pubblicati:

- All'Albo pretorio e affissi in un numero adeguato nelle varie bacheche comunali, quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari ad euro 50.000;

- All'albo pretorio e per estratto sul sito della Regione autonoma Valle d'Aosta, quando il valore del bene da alienare è superiore a 50.000 euro.

- nel sito internet del Comune.

2. oltre a quanto indicato sopra, possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e della rilevanza economica del bene da alienare, anche forme di pubblicità quali: quotidiani a diffusione locale e/o regionale, bollettini immobiliari, annunci TV, gli albi di altri Comuni, comunicazioni ad associazioni di categoria.

### **Art. 14– Casi non previsti dal presente Regolamento**

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento troveranno applicazione:

a) leggi nazionali e regionali; b) lo Statuto del Comune; c) il Regolamento dei contratti; d) il Regolamento di contabilità.

2. Sono escluse dal presente Regolamento le cessioni a titolo di retrocessione di immobili espropriati.

### **Art. 15 – Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento abroga e sostituisce le norme regolamentari precedentemente deliberate in materia e dispiega la propria efficacia dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.