

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE  
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**ALLEGATO – A – Delibera di Consiglio nr 44 del 20 Dicembre 2012**

**INDICE DEGLI ARTICOLI**

-

- ART. 1 FINALITA' ED OGGETTO**
- ART. 2 BENI DA ALIENARE**
- ART. 3 PROGRAMMAZIONE**
- ART. 4 STIMA DEI BENI**
- ART. 5 PROCEDURE DI VENDITA**
- ART. 6 ASTA PUBBLICA**
- ART. 7 PUBBLICITA'**
- ART: 8 PROCEDURE DI GARA**
- ART. 9 TRATTATIVA PRIVATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA**
- ART. 10 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**
- ART. 11 PERMUTA**
- ART.12 PRELAZIONE**
- ART.13 TERMINI DI SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO**
- ART. 14 CORRESPONSIONE DEL PREZZO DI ACQUISTO**
- ART. 15 COMPETENZE**
- ART. 16 ABROGAZIONE DI NORME**
- ART. 17 ENTRATA IN VIGORE**

**Art. 1 - FINALITA' E OGGETTO -**

Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di **DECOLLATURA** , in attuazione del disposto di cui all'art.12, comma 2, della L.15/5/97 n.127 e in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, nel Regolamento approvato con RD 17/6/1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle altre norme sulla Contabilità generale degli enti locali.

In considerazione di ciò il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune DECOLLATURA e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

1. semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale
2. rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni

Sono in particolare disciplinati:

- le attività di programmazione;
- le competenze in materia di stima;
- le procedure di alienazione;
- i criteri di scelta del contraente;
- la permuta.

Le procedure previste nel presente regolamento possono essere adottate anche nel caso di concessione del diritto di superficie e di concessioni ultranovennali d'uso di immobili.

#### Art. 2 - BENI DA ALIENARE -

I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.

In ogni caso, il motivato inserimento di tali beni nel programma di alienazione di cui al successivo art.3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

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

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il concorso dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo, o al rilascio della prescritta autorizzazione.

Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare.

#### Art. 3 - PROGRAMMAZIONE -

Il Consiglio Comunale approva il Programma delle alienazioni immobiliari predisposto dalla Giunta e nel quale sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;

- **una descrizione delle loro caratteristiche principali** (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- **la destinazione del ricavato;**
- **i termini di validità del programma stesso.**

Il Programma delle alienazioni immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dovrà essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria, anche pluriennale, e potrà essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.

Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Programma delle alienazioni immobiliari.

#### **Art . 4 - STIMA DEI BENI -**

Nel Programma delle alienazioni immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal Servizio Patrimonio; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione comunale.

Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dall'ufficio tecnico comunale, sulla base del valore di mercato attuale del bene, principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

La perizia deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto, ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.

Il valore come sopra determinato deve essere formulato al netto degli oneri fiscali, delle spese tecniche ed amministrative sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) e delle spese contrattuali, che faranno comunque carico all'aggiudicatario.

Per perizie particolarmente complesse, in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il competente servizio comunale potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia, appartenenti all'Amministrazione o esterni.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

#### **Art. 5 - PROCEDURE DI VENDITA -**

I beni immobili da alienare sono posti in vendita mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata, previa gara ufficiosa;

c) trattativa privata diretta;

d) permuta;

in connessione all'importanza e al valore del bene, con la procedura di cui agli articoli seguenti e secondo il criterio di aggiudicazione di seguito indicato:

1) massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art.4, ed indicato nel bando di gara o nella lettera di invito alla gara ufficiosa;

#### **Art. 6 - ASTA PUBBLICA -**

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 il valore venale, riconducibile ad un mercato sovracomunale.

In ogni caso si deve procedere all'asta pubblica quando il valore di stima sia pari o superiore ad euro 150.000,00 (centocinquantamila), salvo quanto previsto dal terz'ultimo comma dell'art.10.

#### **Art. 7 - PUBBLICITA' -**

Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art.12 legge nr.127/97.

Le aste o le licitazioni sono pubblicate:

a) all'albo pretorio qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a 25.000;

b) all'albo pretorio, per estratto su un quotidiano e diffusione locale e attraverso canali di comunicazione telematica per alienazioni di valore da 25.000 euro a 250.000 euro;

c) all'albo pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale, sul Bollettino Ufficiale regionale e attraverso canali di comunicazione telematica per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore a 250.000,01 euro.

#### **Art . 8 - PROCEDURE DI GARA -**

La gara viene effettuata, di norma, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.

Nel caso di immobili difficilmente alienabili, o privi di un sicuro mercato di riferimento, potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 15% del prezzo base d'asta.

La presentazione delle offerte deve avvenire nel rispetto delle formalità previste dal bando mediante servizio postale con raccomandata o altra forma di recapito autorizzato, in modo tale da assicurare il deposito dell'offerta al protocollo comunale nei termini previsti.

Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso all'Albo Pretorio.

L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato a norma dell'art. dell'art. 38 comma 3 del D.P.R. n° 445 del 18 agosto 2000. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana.

Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.

L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 5% del valore posto a base della gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per fatto del soggetto aggiudicatario. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune; ovvero deposito della somma richiesta presso la Tesoreria comunale; ovvero idonea fideiussione bancaria o assicurativa.

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipulazione del contratto ed al versamento completo del corrispettivo e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali dovute, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione definitiva.

Qualora il soggetto aggiudicatario non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale, fatti salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica.

La gara è presieduta dal funzionario responsabile del Servizio Patrimonio ovvero da altro funzionario a tal fine proposto e delegato, alla presenza di due testimoni. Il funzionario è altresì assistito da altro dipendente del Comune con funzione di segretario.

L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di offerte di pari importo, si procede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione definitiva con determinazione del Responsabile del servizio Patrimonio, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:

- a) le offerte per persone da nominare;
- b) le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
- c) le offerte espresse in modo condizionato;
- d) le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata ;
- e) le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara,
- f) la mancata presentazione della cauzione;
- g) la mancanza o l'incompletezza delle dichiarazioni o della documentazione richieste nel bando a pena di esclusione;
- h) le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- i) il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto.

#### **ART. 9 - TRATTATIVA PRIVATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA -**

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, preceduta da gara ufficiosa, quando il valore di stima del bene sia inferiore ad euro 100 .000 (centomila) e la commerciabilità del bene per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, sia limitata ad una cerchia ristretta di interessati riconducibili ad un ambito comunale.

La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante pubblicazione all'albo Pretorio ed affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune nonché pubblicazione sul sito web dell'Ente ove istituito.

Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, ed in genere le procedura di gara valgono le norme richiamate nel precedente articolo, in quanto compatibili con l'informalità della procedura, cui saranno invitati i soggetti che ne avranno fatto richiesta.

I sistema della trattativa privata è altresì adottato, a prescindere dall'importo, quando il pubblico incanto indetto a norma dell'art. 6, sia andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali.

#### **Art.10 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA -**

E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, se il valore di stima dell'immobile sia inferiore ad euro 10.000, ovvero se il valore sia pari o superiore ad euro 10.000 ma inferiore ad euro 150.000 ove ricorrano contemporaneamente una o più delle seguenti ipotesi:

- a) in caso di immobili per i quali siano prevedibili e quindi periziabili grossi interventi manutentivi;
- b) in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
- c) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita;
- e) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- f) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale.
- g) in caso di permuta di cui al successivo art.10;
- h) qualora per le caratteristiche del bene (ad esempio reliquati, fondi interclusi o parzialmente interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili), l'acquisto possa interessare esclusivamente ad uno o più soggetti determinati, in considerazione della ridotta utilità del bene a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione, totale o parziale, oppure dalla limitata consistenza del bene stesso.

Nelle fattispecie di cui alla precedente lettera f) l'Amministrazione comunale procederà all'alienazione del bene individuando il contraente esclusivamente tra i proprietari dei fondi confinanti, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso. L'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima determinato ai sensi dell'art. 4. Quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti pubblici è possibile procedere alla vendita diretta a prescindere dall'importo.

La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti e' accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Nel caso sia stato accertato l'interesse di più soggetti appartenenti alla stessa categoria o a categorie diverse, si procede ad indire una gara ufficiosa fra i soggetti interessati.

#### **Art.11 – PERMUTA -**

Il Comune, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 3, può disporre con motivata deliberazione di Consiglio la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica o privata di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dal competente servizio o da esperto appositamente incaricato e tenuto conto dei criteri di cui al precedente art.4, salvo conguaglio in denaro. In tal caso le spese amministrative, tecniche e contrattuali saranno congruamente ripartite fra le Parti.

#### **Art 12 – PRELAZIONE -**

Il Servizio Patrimonio accerta prima dell'avvio delle 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 dovrà essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del responsabile competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il servizio procede con gli adempimenti conseguenti.

#### **Art .13 - TERMINI DI SOTTOSCRIZIONE -**

L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine di mesi sei a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.

Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi, se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

#### **Art.14 - CORRISPONSIONE DEL PREZZO DI ACQUISTO -**

Salvo quanto diversamente stabilito, il prezzo di acquisto deve essere pagato prima e comunque all'atto della stipulazione dell'atto di vendita.

In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita con riserva di proprietà



dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo, da versarsi al momento della stipula del contratto.

**Art.15 – COMPETENZA -**

Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali redigere, sottoscrivere il bando e curarne la pubblicazione, nonché redigere l'avviso pubblico, formare l'elenco dei soggetti da invitare, sottoscrivere e curare l'invio della lettera invito, sono di competenza del Responsabile cui è affidata la gestione del patrimonio comunale, al quale spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta nei casi nei quali la stessa è ammessa.

Il medesimo Responsabile provvede all'aggiudicazione del contratto, salvo qualora tale competenza spetti ad altro organo dell'Amministrazione. E' in ogni caso consentita la delega ad altro Responsabile del servizio.

**Art.16 - ABROGAZIONE DI NORME -**

Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

**Art,17 - ENTRATA IN VIGORE -**

Il presente regolamento entra in vigore alla data di approvazione e di eseguibilità della relativa delibera Consiliare.