

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI

Indice

Articolo 1 - Oggetto e finalità

Articolo 2 - Beni alienabili

Articolo 3 - Programmazione

Articolo 4 - Disciplina

Articolo 5 - Base d'asta

Articolo 6 - Beni soggetti a diritto di prelazione

Articolo 7 – Asta pubblica

Articolo 8 - Aggiudicazione provvisoria e stipula preliminare

Articolo 9 - Aggiudicazione definitiva

Articolo 10 - Capacità a contrarre

Articolo 11 - Garanzie e cauzione

Articolo 12 - Trattativa privata diretta

Articolo 13 - Trattativa privata diretta preceduta da gara ufficiosa

Articolo 14 - Permuta

Articolo 15 - Contratto

Articolo 16 - Spese

Articolo 17 - Entrata in vigore

Articolo 1 - Oggetto e finalità

- 1. Il presente regolamento, a norma dell'art. 12 co. 2 della legge 127/1997, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, disciplina le modalità di vendita dei beni immobili dell'Ente;
- 2. 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.
- 3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente Regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali quali, a titolo meramente semplificativo, le cessioni di aree Peep, Pip e le cessioni di immobili di Edilizia Residenziale Pubblica.

Articolo 2 - Beni alienabili

1. Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione ed 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, ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, 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).
- **2.** Per l'alienazione degli alloggi classificabili di "Edilizia Residenziale Pubblica" si procederà secondo quanto statuito dalla Legge 24 dicembre 1993 n. 560 e successive modifiche ed integrazioni, nonché da eventuali Leggi Regionali in materia.
- **3.** 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.
- **4.** Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Articolo 3 - Programmazione

- 1. Il Consiglio Comunale approva annualmente il Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili comunali a norma dell'art. 58 del DL 112/2008.
- 2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
- 3. Il piano è allegato al bilancio di previsione e può essere approvato contestualmente allo stesso.
- 4. L'iscrizione di un immobile nel piano, per alienare lo stesso, costituisce autorizzazione consiliare alla vendita di cui all'art. 42 co. 2 lett. l) del d.lgs. 267/2000 (TUEL) senza la necessità di ulteriori atti.
- 5. Nel Piano sono indicati:
- a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);

Articolo 4 - Disciplina

- 1. La vendita dei beni immobili è effettuata a mezzo di avviso da pubblicarsi sulla homepage del sito web dell'amministrazione per non meno di quindici giorni.
- 2. E' facoltà del responsabile applicare forme aggiuntive di pubblicità dell'avviso, anche se onerose.
- 3. L'avviso indica il prezzo richiesto a base d'asta, con offerte in aumento pena l'esclusione, il termine per la presentazione delle offerte, le modalità di rilancio in caso di offerte identiche.
- 4. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata;
- d) permuta.

5. Per tutto quanto non previsto, trovano applicazione gli artt. 63 e seguenti del RD 827/1924.

Articolo 5 - Base d'asta

- 1. La base d'asta per la vendita del bene immobile è fissata con perizia, preferibilmente svolta dagli uffici tecnici del comune oppure, previo motivato conferimento di incarico, da esperti appartenenti ad altre Pubbliche Amministrazioni, all'Agenzia del Territorio o professionisti esterni, sulla base dei valori medi del mercato locale desumibili per beni di caratteristiche simili a quello in vendita, al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.
- 2. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico del dell'aggiudicatario e se ritenuto necessario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (es. frazionamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno e quant'altro necessario).
- 3. In caso di gara deserta, la base d'asta può essere ridotta in misura non superiore al 15% e la gara ripetuta. Qualora il bene rimanga invenduto anche dopo la seconda gara, la base d'asta può essere ulteriormente ridotta fino ad un massimo del 15% e la gara riproposta.

Articolo 6 - Beni soggetti a diritto di prelazione

- 1. Quando un bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata come indicato nei commi che seguono.
- **2.** Per quanto a conoscenza dell'Ente, a coloro che godono del diritto di prelazione, è data notizia dell'offerta di vendita, mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata o altro mezzo legale di comunicazione, contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto stesso.
- **3.** Il titolare del diritto di prelazione è tenuto ad esercitarlo nei modi come sopra comunicati, al prezzo di provvisoria aggiudicazione ottenuto in gara, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla avvenuto ricevimento della comunicazione.
- **4.** Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata tramite gara ufficiosa ad offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine assegnato dal responsabile del Servizio.

- **5.** Il responsabile del Servizio invita i concorrenti a far pervenire entro 15 giorni dall'apertura delle buste una proposta migliorativa.
- **6.** In caso di parità si procede ad oltranza fino ad ottenere il prezzo più elevato entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'avvio della trattativa. Successivamente si procederà a sorteggio alla presenza dei suddetti concorrenti.
- 7. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
- **8.** Qualora l'asta vada deserta, il titolare del diritto di prelazione può esercitarlo, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla comunicazione dell'esito della gara, corrispondendo il prezzo fissato a base d'asta
- **9.** Scaduto il termine perentorio, di cui ai precedenti commi 3 e 8, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto si procede con gli adempimenti consequenziali.

Articolo 7 - Asta pubblica

- 1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 5. Le offerte vanno inviate al Comune, ad esclusivo rischio del concorrente, nel termine massimo previsto dal bando.
- 2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del responsabile del Servizio che individua i beni da alienare, approva il bando d'asta ed impegna le necessarie somme.
- 3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
- 4. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta da una apposita Commissione, nominata secondo le modalità previste dalla vigente normativa.
- 5. Le offerte per essere valide devono pervenire, in piego sigillato, improrogabilmente entro la data e l'ora stabilite nell'avviso. Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute fuori tempo non sono ammessi reclami.

- 6. 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.
- 7. 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.
- 8. Sono ammesse offerte per procura rilasciata mediante atto notarile.
- 9. 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. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

Articolo 8 - Aggiudicazione provvisoria e stipula preliminare

- **1.** Nel caso in cui l'asta contempli il diritto di prelazione a favore di specifici soggetti, si procederà all'aggiudicazione provvisoria al migliore offerente.
- **2.** All'aggiudicazione provvisoria farà seguito il preliminare di vendita, con indicati i dati anagrafici dell'aggiudicatario provvisorio, il prezzo della vendita e tutte le norme pattuite, nonché la clausola per l'eventuale prelazione, da notificarsi ai soggetti aventi titolo alla prelazione per gli effetti contemplati dall'art. 6.
- **3.** Ove il bando di asta pubblica non contempli il diritto di prelazione il Verbale di gara è definitivo e, conseguentemente, non sarà necessario la stipula del preliminare di vendita.

Articolo 9 - Aggiudicazione definitiva

- 1. Nel caso in cui nessun soggetto abbia esercitato il diritto di prelazione, nei modi e nei tempi contemplati dalle norme di cui al presente Regolamento, si procederà all'aggiudicazione definitiva a favore del soggetto aggiudicatario provvisorio, mentre, nel caso di esercizio di prelazione, l'aggiudicazione definitiva verrà effettuata come previsto dalle norme innanzi richiamate.
- **2.** La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire nei tempi e nei modi che risulteranno necessari in relazione alle esigenze e disponibilità del Comune e, comunque, entro i tre mesi successivi all'aggiudicazione definitiva.

Articolo 10 - Capacità a contrarre

- 1. L'acquirente deve avere la capacità a contrarre con la pubblica amministrazione e non incorrere nei divieti speciali di comprare previsti dall'art. 1471 c.c.
- **2.** 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 speciali di comprare di cui all'articolo 1471 del codice civile.

Articolo 11 - Garanzie e cauzione

- 1. 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.
- **2.** La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
- **3.** La cauzione, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme indicate dal bando d'asta o da apposito provvedimento dell'Amministrazione, è determinata in misura pari al 10% del valore del bene. La stessa viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo di aggiudicazione, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incamerata se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
- **4.** I depositi effettuati dai concorrenti che non sono risultati aggiudicatari saranno restituiti dopo l'aggiudicazione definitiva della gara.

Articolo 12 - Trattativa privata diretta

- 1. La Giunta Comunale al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Onlus, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio può con proprio provvedimento ammettere la trattativa privata diretta ed autorizzare la vendita, nelle seguenti ipotesi:
- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;

- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- e) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art.5;
- f) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (importo massimo pari ad €. 20.000,00.-) 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 (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);
- g) altri motivi d'urgenza debitamente esplicitati nell'istruttoria del responsabile del procedimento;
- **2.** Con lo stesso provvedimento la Giunta procederà alla verifica della sussistenza dei requisiti previsti dal precedente comma, indicandone prezzo e condizioni, a favore dell'interessato o del soggetto che sarà individuato a seguito di gara ufficiosa. Di detto provvedimento viene data immediata notizia mediante pubblicazione per estratto da effettuarsi sul sito web e all'Albo Pretorio on line del Comune.
- **3.** In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene ai sensi dell'art. 41, sesto comma, del R.D. n. 827/1924, sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5.
- **4.** Nel caso previsto dalla lettera e) il prezzo di mercato di cui al precedente comma è quello posto a base dell'ultimo incanto deserto.
- 5. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al successivo articolo 13.

- **6.** Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita il responsabile del Servizio dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.
- 7. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 11.

Articolo 13 - Trattativa privata diretta preceduta da gara ufficiosa

- 1. Nelle ipotesi di cui al precedente art. 12 ed in presenza di più soggetti aventi contemporaneamente titolo all'acquisto si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara ufficiosa con le modalità di cui al presente articolo.
- **2.** Il Responsabile del procedimento avvisa gli interessati della gara ufficiosa, trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre.
- **3.** Nel giorno stabilito dall'invito l'apposita Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.
- **4.** L'alienazione è disposta con determinazione del responsabile del Servizio a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.
- **5.** Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 11 e 12.

Articolo 14 - Permuta

- 1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di pubblica utilità, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.
- **2.** La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.
- **3.** Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 11 e 12.

Articolo 15 - Contratto

- **1.** La vendita degli immobili viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile e tenuto conto del dispositivo di cui all'art. 97 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche o integrazioni.
- **2.** Il prezzo di acquisto dovrà essere versato presso il Tesoriere Comunale ed esibita la relativa attestazione di pagamento prima della stipula dell'atto. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione, mentre diversamente sarà trattenuto dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.
- **3.** Nel caso la stipulazione dell'atto di compravendita non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'Amministrazione Comunale tratterrà la cauzione versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni eventualmente causati al Comune dall'aggiudicatario stesso.

Articolo 16 - Spese

- 1. L'acquirente, oltre al prezzo offerto, deve corrispondere tutte le spese sostenute per la vendita di perizia, pubblicità, frazionamento, ecc., nonché le spese ed i tributi dell'atto di cessione.
- 2. Ai fini delle spese derivanti dal contratto di acquisto si applicano le disposizioni previste dal comma 275 dell'articolo 1 della Legge n. 311 del 2004, che prevedono l'esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto, relativamente alle operazioni, agli atti, ai contratti, ai conferimenti ed ai trasferimenti di immobili di proprietà dei comuni, in favore di fondazioni, società di cartolarizzazione o associazioni riconosciute.

Articolo 17 - Entrata in vigore

- 1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diviene esecutiva la deliberazione consiliare d'approvazione.
- 2. Sono abrogate tutte le norme regolamentari precedenti in tema di vendita di beni immobili.
- 3. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.
- 4. Il presente è pubblicato sul sito web istituzionale del comune a tempo indeterminato.