

***REGOLAMENTO COMUNALE  
PER LE ALIENAZIONI DEGLI IMMOBILI  
DI PROPRIETA' COMUNALE***

*Approvato con DCC n. 36 del 29.09.2000  
Modificato con DCC n. 72 del 30.11.2009*



## INDICE DEGLI ARTICOLI

- Art. 1 Oggetto del regolamento e disposizioni generali*
- Art. 2 Beni immobili di interesse storico e artistico*
- Art. 3 Programma delle alienazioni*
- Art. 4 Perizie e stime dei beni*
- Art. 5 Condizioni generali di vendita*
- Art. 6 Modalità di vendita*
- Art. 7 L'asta pubblica*
- Art. 8 Pubblicità dell'avviso d'asta*
- Art. 9 Commissione di gara*
- Art. 10 Offerte*
- Art. 11 Depositi per garanzia e per spese contrattuali*
- Art. 12 Modalità gara*
- Art. 13 Verbale di gara*
- Art. 14 Restituzione dei depositi*
- Art. 15 Trattativa privata*
- Art. 16 Trattativa privata con unico contraente*
- Art. 17 Pagamento del prezzo di vendita*
- Art. 18 Prelazione*
- Art. 19 Contratto*
- Art. 20 Spese contrattuali e d'asta*
- Art. 21 Norme abrogate*
- Art. 22 Entrata in vigore del regolamento*
- Art. 23 Norme di rinvio*

### **Art. 1**

#### **Oggetto del regolamento e disposizioni generali**

1. Il presente regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune nel rispetto dei Principi generali dell'Ordinamento giuridico - contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Sono alienabili i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune.

### **Art. 2**

#### **Beni immobili di interesse storico e artistico**

1. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 54 e seguenti del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

### **Art. 3**

#### **Programma delle alienazioni**

1. Il Consiglio comunale, annualmente, approva il Piano delle Valorizzazioni e alienazioni, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008 n. 112 convertito nella legge 6.08.2008 n. 133, che viene allegato al Bilancio di Previsione.
2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

### **Art. 4**

#### **Perizie e stima dei beni**

1. I beni oggetto di alienazione debbono essere previamente valutati, con apposita perizia estimativa resa a seconda della particolare natura del bene, dall'ufficio tecnico comunale o da tecnico esterno ovvero da apposita commissione comunale nominata dalla Giunta Comunale, in modo che siano indicati:
  - a) la ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
  - b) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
  - c) i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, per i quali questo ultimo debba essere rimborsato;
  - d) il valore di stima, che è determinato al netto degli oneri fiscali, che sono di norma a carico dell'acquirente, unitamente alle spese tecniche per la redazione di frazionamenti catastali, le spese per le altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita, le spese contrattuali e quelle di volturazione e trascrizione.

### **Art. 5**

#### **Condizioni generali di vendita**

1. La deliberazione con la quale si dispone l'alienazione del bene deve contenere:
  - a) la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
  - b) l'indicazione dei dati catastali;



- per i terreni: foglio, mappale, reddito dominicale, reddito agrario e superficie;
  - per i fabbricati: foglio, mappale, consistenza e rendita catastale;
- c) il prezzo di stima dell'immobile;
- d) l'indicazione di eventuali pesi o diritti vantati da terzi sull'immobile, in particolare eventuale diritto di prelazione di cui al successivo art. 18;
2. La vendita, altresì, è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
- a) la vendita viene effettuata, a seconda dei casi, a corpo o a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;
  - b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
  - c) l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'Amministrazione sono invece subordinati al perfezionamento del contratto;
  - d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile;
  - e) sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
  - f) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato in un'unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabilite dall'Amministrazione.
  - g) l'Amministrazione fissa la natura e l'entità della garanzia, il cui ammontare non dovrà essere inferiore al 10% dell'importo a base d'asta, che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale;
  - h) i depositi effettuati dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari sono restituiti dalla Tesoreria Comunale.
  - i) Sono a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute e/o da sostenere.

**Art. 6**  
**Modalità di vendita**

1. La vendita dei beni si effettua mediante:
- a) asta pubblica,
  - b) trattativa privata.

**Art. 7**  
**L'asta pubblica**

1. L'asta pubblica è aggiudicata con il criterio del massimo rialzo sull'importo a base d'asta
2. Il bando è reso noto mediante pubblici avvisi, nei quali sono indicati:

- a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- b) il prezzo base sul quale si devono formulare le offerte e i termini di pagamento;
- c) i diritti ed i pesi inerenti all'immobile;
- d) i termini e le modalità di presentazione delle offerte;
- e) la data, l'ora e il luogo in cui si svolgerà l'asta;
- f) l'ufficio presso il quale si può prendere visione dei documenti relativi alla procedura;
- g) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta;
- h) le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
- i) la procedura di gara;
- j) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno eguale al prezzo stabilito per l'incanto.
- k) I documenti comprovanti l'idoneità o le altre condizioni prescritte per essere ammessi all'asta.

**Art. 8**  
**Pubblicità dell'avviso d'asta**

1. L'avviso d'asta viene reso noto mediante pubblicazione:
  - a) all'albo pretorio del Comune per almeno 20 giorni;
  - b) sul sito internet del Comune;
  - c) per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 1.000.000,00 Euro.
2. Le pubblicazioni di cui alla lettera c) devono avvenire almeno 10 giorni prima del giorno fissato per l'incanto.
3. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza.
4. Ai sensi dell'art. 32 comma 2 legge 18.06.2009 n. 69 dal 1° gennaio 2010 le pubblicazioni dovranno essere effettuate oltre che in forma cartacea, che ha effetto di pubblicità legale, anche nei siti informatici.
5. Ai sensi dell'art. 32 comma 5 della Legge 18.06.2009 n. 69 dal 1 gennaio 2013, le pubblicazioni effettuate in forma cartacea non avranno effetto di pubblicità legale e pertanto avranno effetto legale solo quelle effettuate nei siti informatici. Resta comunque ferma la possibilità, in via integrativa, di effettuare la pubblicità sui quotidiani a scopo di maggiore diffusione, nei limiti degli ordinari stanziamenti di bilancio.

**Art. 9**  
**Commissione di gara**

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita Commissione così composta, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti:
  - a) dal Responsabile del Servizio competente, con funzioni di Presidente;



- b) da altri due dipendenti comunali, da questi prescelti;
2. Un dipendente pure scelto dal Presidente, svolge le funzioni di segretario, con l'obbligo di redigere il verbale d'asta.
  3. Resta salva la facoltà del Sindaco di attribuire la competenza a gestire il procedimento della gara, ivi compresa la presidenza della Commissione di cui al comma 1, al Segretario Comunale.

#### **Art. 10**

##### **Offerte**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo diverso periodo indicato nel bando.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte; il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere e, qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e il prezzo in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il comune.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

#### **Art. 11**

##### **Depositi di garanzia e per spese contrattuali**

1. Nessuno può partecipare all'asta se non comprovi di avere depositato, presso la Tesoreria comunale, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo a base d'asta.
2. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione.

#### **Art. 12**

##### **Modalità della gara**

1. L'asta si tiene per mezzo di offerte segrete in aumento sul prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

#### **Art. 13**

##### **Verbale di gara**

1. L'esito della gara deve risultare da processo verbale che, sotto la sorveglianza del Presidente della Commissione di gara, viene redatto dal dipendente che svolge le funzioni di segretario.
2. Dal processo verbale deve risultare:
  - a) l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;
  - b) le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara;
  - c) il valore a base d'asta;
  - d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
  - e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;

- f) l'aggiudicazione dell'immobile fatta al migliore offerente con la indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara.
3. La gara si chiude con la dichiarazione di aggiudicazione del Presidente a favore del migliore offerente.
4. Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge o del presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.
5. Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene immediatamente rimesso al responsabile competente per la definitiva approvazione, con apposita determinazione.

**Art. 14**  
**Restituzione dei depositi**

- I. I depositi effettuati, agli effetti del precedente art. 11 dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dal Tesoriere del Comune, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmate dal Presidente della gara.

**Art. 15**  
**Trattativa privata**

1. Si procede a mezzo di trattativa privata:
  - a) Nel caso in cui sia stata effettuata una gara e la stessa sia stata dichiarata deserta ovvero siano state presentate offerte non valide. In tal caso il prezzo a base di gara può essere motivatamente ribassato entro il limite del 10% La procedura potrà essere conclusa anche in presenza di un solo offerente.
  - b) Nelle ipotesi di cui al successivo art. 16, si potrà procedere a trattativa con un unico soggetto;
2. Per l'alienazione di immobili il cui valore di stima risulti inferiore al limite massimo di € 150.000,00 e quando trattasi di beni non appetibili, per l'ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso, (ad esempio relitti stradali, ecc.); si potrà procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata.
3. La procedura per trattativa privata, di cui al comma precedente, avviene attraverso una gara ufficiosa, preceduta da bando e/o da invito a presentare offerta; alla gara informale viene data pubblicità mediante esposizione dell'avviso all'albo pretorio e pubblicazione dello stesso sul sito del Comune; non può essere inferiore a 20 giorni il termine di pubblicazione e di ricezione delle offerte; in caso di urgenza può essere stabilito un periodo più breve, comunque non inferiore a 10 giorni.
4. L'invito viene rivolto a tutti i potenziali interessati e a tutti i soggetti che abbiano già manifestato per iscritto un interesse all'acquisto del bene. In caso di relitti stradali, per potenziali interessati si intendono tutti i proprietari confinanti.
5. L'elenco dei soggetti ed il contenuto dell'invito vengono approvati con determinazione del responsabile. Nell'invito a presentare offerta sono indicate tutte le condizioni per la vendita.



6. Nel giorno stabilito dall'invito una Commissione, costituita dal responsabile del servizio competente con funzioni di presidente e da due dipendenti con funzioni rispettivamente di componente e segretario verbalizzante, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni dovrà essere redatto verbale.
7. La migliore offerta in aumento rispetto al prezzo di stima risulterà vincitrice e l'aggiudicazione sarà disposta con determinazione del responsabile del servizio.

#### *Art. 16*

#### *Trattativa privata con unico contraente*

1. Si può procedere mediante una trattativa privata diretta con singolo potenziale contraente nei seguenti casi:
  - per alienazioni in favore di enti pubblici, per qualunque importo;
  - per alienazioni a favore di associazioni senza fini di lucro aventi scopi sociali, iscritte nell'albo provinciale; il relativo contratto dovrà prevedere apposita clausola che impegni l'acquirente a mantenere la destinazione del bene a finalità di pubblico interesse, per le proprie finalità istituzionali, e a non alienarlo per un periodo di venti anni;
  - per importi inferiori ad € 40.000,00 in caso di riscontrata insussistenza di pluralità di interessati e previa informazione mediante affissione all'albo pretorio del Comune e sul sito internet comunale;
  - quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione e le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;
  - in caso di permuta del bene con altro bene di un soggetto privato o pubblico, per motivato interesse del Comune e previa verifica della congruità del valore del bene oggetto di acquisizione; è fatto salvo eventuale conguaglio;
  - quando l'alienazione avviene a seguito d'accordo transattivo a definizione di vertenza giudiziaria, e il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
  - 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;

#### *Art. 17*

#### *Pagamento del prezzo di vendita*

1. Entro 30 giorni da quello in cui gli è stata notificata l'intervenuta approvazione del verbale di aggiudicazione, l'acquirente deve versare presso la Tesoreria comunale il prezzo di aggiudicazione o parte di esso qualora sia autorizzata la dilazione di pagamento per ragioni congruamente motivate.
2. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.
3. Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza al competente Servizio comunale.
4. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

5. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione comunale provvederà mediante determinazione del Responsabile del Servizio competente, alla revoca della aggiudicazione ed incamererà la cauzione

**Art. 18**  
**Prelazione**

1. Il competente servizio accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione legale o convenzionale; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza del possibile acquirente nel caso di trattativa privata diretta con unico contraente.
2. A coloro che godano del diritto di cui al comma precedente è data notizia dell'offerta in vendita mediante comunicazione a mezzo lettera raccomandata 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. In particolare sarà stabilito un congruo termine entro il quale, a pena di decadenza, il titolare del diritto di prelazione dovrà manifestare la volontà di acquistare il bene al prezzo di aggiudicazione.

**Art. 19**  
**Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma in contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal responsabile del procedimento con determina.
4. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. 267/2000. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/62, prima della stipulazione del contratto.
5. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura

**Art. 20**  
**Spese contrattuali e d'asta**

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario.
2. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

**Art. 21**  
**Norme abrogate**

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.



**Art. 22**

***Entrata in vigore del regolamento***

1. Il presente regolamento entrerà in vigore dal giorno successivo alla sua pubblicazione, per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune, dopo l'esecutività della deliberazione che lo approva o lo modifica.

**Art. 23**

***Norme di rinvio***

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento, si applicano le norme contenute nelle leggi che regolano la materia.