

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

Approvato con deliberazione consiliare n.30 del 29/09/2020

ARTICOLO 1 Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 127/97, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908 n. 783.

ARTICOLO 2 Beni da alienare

1. Tutti i beni appartenenti agli enti pubblici territoriali sono astrattamente suscettibili di vendita.
2. Costituiscono oggetto del presente regolamento i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente.
3. 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.
4. In ogni caso il motivato inserimento di tali beni nel Piano delle alienazioni di cui al successivo art. 5 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.
5. Spetta al Consiglio Comunale - quando non sia già previsto espressamente in atti fondamentali del Consiglio stesso - individuare i beni immobili da alienare o permutare.
6. 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.

ARTICOLO 3 Beni vincolati

1. 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 del vincolo.
2. I beni di interesse storico ed artistico possono essere alienati soltanto previa autorizzazione della Soprintendenza competente per territorio, ai sensi dell'art. 22 del "Regolamento recante disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico e artistico" approvato con D.P.R. 7 settembre 2000, n. 283.

ARTICOLO 4 Determinazione del prezzo di stima

1. Il prezzo di stima dei beni oggetto di alienazione può essere determinato nei seguenti modi:

a) a mezzo di perizia d'ufficio, qualora ricorra la possibilità di utilizzare le strutture interne, eseguita da un dipendente dell'Ente in possesso di laurea in ingegneria, architettura, agraria e titoli di studio equipollenti o di diploma di geometra, perito industriale edile o perito agrario con adeguata esperienza e comprovata professionalità.

b) da un esperto incaricato dal responsabile del servizio competente;

c) da una perizia giurata di un professionista esterno iscritto all'albo dei consulenti tecnici presso il tribunale nella cui circoscrizione si trovino i beni.

2. Le stime devono essere effettuate con il criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato relativo al periodo di alienazione, per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più inerenti alla natura del bene da valutare.

3. Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità.

4. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

5. Al prezzo come sopra determinato, saranno aggiunte - a carico dell'aggiudicatario - le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, spese di contratto e quelle da esse dipendenti e conseguenti)

ARTICOLO 5 Programmazione delle alienazioni

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione ed, in particolare, all'interno del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso del periodo finanziario considerato.

2. La predetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. L) del D. Lgs. 267/2000;

3. In alternativa l'alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio mediante atto consiliare a sé stante, redatto ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. L) del D. Lgs. 267/2000.

ARTICOLO 6 Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi pubblici di vendita.

2. Il prezzo offerto in sede di vendita mediante asta pubblica, viene notificato al titolare del diritto di prelazione unitamente alle altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa e con l'invito ad esercitare il diritto di prelazione. Quest'ultimo, deve essere esercitato dall'avente diritto entro il termine di 60 giorni dalla notifica, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

3. Qualora il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto deve avvenire entro 120 giorni decorrenti dalla notifica della comunicazione di vendita dell'immobile, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

4. Scaduto tale termine, l'Amministrazione - in assenza di congrue motivazioni sulle ragioni del mancato versamento nel termine - non procederà alla stipula del contratto. Ove i motivi del ritardo addotti siano plausibili e l'interessato lo richieda, l'Amministrazione può concedere una dilazione temporale massima di 4 mesi dalla stipula del contratto, con un versamento minimo di anticipo pari al 10% dell'intero prezzo, da versarsi al momento del rogito.

ARTICOLO 7 Procedure di alienazione

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata;
- c) trattativa privata diretta;

2. La scelta della forma di contrattazione è individuata dal responsabile del competente servizio in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.

3. La scelta della forma di contrattazione è effettuata in relazione al valore di stima nonché al grado di appetibilità dell'immobile e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

ARTICOLO 8 Asta pubblica

1. E' adottato il sistema di asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene, valutato nell'ambito della perizia estimativa e di cui al comma 2 dell'articolo 3, è - per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o regionale.

2. Alla gara è data pubblicità mediante pubblicazione all'albo pretorio on line, pubblicazione sul sito Internet comunale, avviso per estratto sul B.U.R. F.V.G.; nonché sulla G.U.R.I.- serie speciale, laddove l'interesse all'acquisto sia stato valutato di livello nazionale. Ulteriori forme di pubblicità possono essere adottate di volta in volta dal responsabile del procedimento di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

3. La gara viene effettuata con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta individuato nel relativo avviso.

4. Il termine assegnato per produrre offerte non può essere inferiore a 15 (quindici) giorni dall'ultima obbligatoria pubblicazione di cui al precedente comma 2.

5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso il protocollo comunale entro il termine perentorio fissato nell'avviso d'asta.

Salvo che l'avviso non disponga diversamente, per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora d'arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta; tuttavia l'attesa dell'Ente di eventuale posta raccomandata non si protrarrà per più di quattro giorni dalla data di scadenza del termine per presentare l'offerta.

6. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta ed incondizionata del prezzo, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% (cinqueper cento) del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa.

7. La procedura di alienazione è svolta dal responsabile di servizio cui è assegnata, all'interno della struttura organizzativa dell'Ente, la gestione del patrimonio, il quale presiede la relativa gara.

8. L'apertura delle offerte avviene - non prima del quarto giorno successivo alla data di scadenza del termine per la loro presentazione - nel modo stabilito nell'avviso di gara.

9. L'aggiudicazione è fatta con determinazione del responsabile del competente servizio, sulla base delle risultanze della gara come espresse nel relativo verbale, a favore di colui che ha prodotto l'offerta più conveniente per l'Amministrazione comunale.

In caso di offerte uguali il Presidente di gara procederà ad estrazione a sorte.

10. Il prezzo di acquisto dovrà essere, di regola, corrisposto alla data della stipula del rogito.

Per motivate ragioni, e a fronte della richiesta della parte acquirente, il prezzo potrà, viceversa, venire corrisposto:

- con una dilazione temporale massima di sei mesi dalla stipula del contratto, con un versamento minimo di anticipo pari al 30% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito, per importi fino a € 100.000=

- con una dilazione temporale massima di 1 anno dalla stipula del contratto, con un versamento minimo di anticipo pari al 20% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito, per importi fino a € 250.000=

- con una dilazione temporale massima di 2 anni dalla stipula del contratto, con un versamento minimo di anticipo pari al 10% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito, per importi superiori a € 250.000=

Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantita da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra garanzia idonea; tale garanzia dovrà essere prestata preliminarmente alla stipula del rogito.

11. La cauzione è immediatamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita; diversamente potrà avere carattere di versamento in acconto o verrà svincolata a fronte del versamento totale del prezzo.

13. Nella eventualità che la gara vada deserta, è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta. Il prezzo a base d'asta nella

seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita. Il valore da porre quale base d'asta della seconda gara potrà essere diminuito fino al 10% del prezzo base della prima gara.

Le disposizioni di cui sopra si applicano anche per la gara che eventualmente dovesse essere esperita successivamente alla seconda.

In ogni caso tale valore non potrà risultare inferiore al valore di stima dell'immobile in questione.

Qualora anche la terza gara andasse deserta, non si procederà nella vendita, ma il Consiglio Comunale dovrà nuovamente esprimersi sulla vendita stessa.

ARTICOLO 9 Trattativa privata

1. Si procede alla vendita dei beni immobili con il sistema della trattativa privata, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 14, comma 12, della L. 27.12.1997 n. 449, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza, il limitato valore, la condizione di non immediata disponibilità per essere oggetto di contratto d'affitto, limitata ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo valore di stima - determinato sulla base del miglior prezzo di mercato- non superi €. 200.000. Tutte le predette circostanze dovranno risultare dalla perizia estimativa allo scopo redatta da tecnico esperto nel settore.

2. Si procede inoltre con la vendita a trattativa privata a seguito di esperimento di un'asta pubblica andata deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide.

3. 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 affissione di manifesti nell'intero territorio comunale.

4. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara, la stipulazione del contratto, valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

ARTICOLO 10 Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del R.D. 827/1924, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti. Le ragioni che rendono impraticabile o non conveniente il ricorso ai sistemi di vendita normali previsti dal Regolamento risulteranno da specifico provvedimento.

2. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa anche con più soggetti nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide.

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

4. Il prezzo d'acquisto potrà essere corrisposto negli stessi termini e condizioni di cui al precedente articolo 7, commi 11 e 12.

5. E' inoltre ammessa la trattativa privata diretta nel caso in cui l'Amministrazione intenda alienare immobili rientranti nel patrimonio disponibile dell'Ente, non direttamente connessi all'espletamento dei fini istituzionali, a partire dal valore minimo determinato dalla perizia di stima all'uopo redatta, nei seguenti casi:

a) qualora il valore stimato dell'immobile risulti essere inferiore ad €. 40.000,00;

b) nel caso di terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dall'interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe;

c) qualora l'immobile sia in costanza di contratto di locazione, trattando direttamente con l'inquilino, ponendo a base di trattativa il valore minimo determinato in condizione di bene "libero";

d) qualora la situazione oggettiva dell'immobile, analizzata in concreto, evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;

e) in caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici nonché di associazioni senza fini di lucro aventi scopi sociali riconosciuti dallo Statuto comunale.

ARTICOLO 11 Esclusione dalla partecipazione

1. Sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di assegnazione, a titolo di compravendita, dei beni di cui al presente regolamento:

a) i soggetti che si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale, tra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione e di inabilitazione;

b) i dipendenti dell'Amministrazione direttamente coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;

c) gli amministratori dell'Ente, in forza del divieto di cui all'art. 1471 del Codice civile.