

**REGOLAMENTO PER
L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI
DI PROPRIETÁ COMUNALE**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.17 DEL 06.06.2017

INDICE

Art. 1 - Finalità ed oggetto

Art.2 - Beni alienabili

Art. 3 - Programma di vendita

Art. 4 - Alienazione di beni non compresi nel Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni

Immobiliari

Art. 5 - Prezzo di vendita

Art. 6 - Procedure di vendita

Art.7 - Asta Pubblica

Art. 8 - Asta Pubblica - offerte

Art. 9 - Aste deserte

Art. 10 - Garanzie e Cauzione

Art. 11 - Trattativa Privata Diretta

Art. 12 - Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa

Art. 13 - Permuta

Art.14 - Forme di pubblicità degli avvisi di vendita

Art. 15 - Prelazione

Art. 16 - Stipulazione atto di compravendita

Art. 17 - Norma finale

Art. 18 - Entrata in vigore

Art. 1

Finalità ed oggetto

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà regolamentare riconosciuta dall'articolo 7 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267, e in attuazione di quanto previsto dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, il Comune di Diso intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme di contabilità generale degli Enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile.
2. A tal fine il presente regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Diso e intende altresì individuare le modalità che rendano più snelle e che accelerino le procedure per l'alienazione stessa.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 della Legge n. 127/1997, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.
4. Le disposizioni del presente Regolamento non si applicano alle alienazioni di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica per i quali rimane ferma la disciplina di cui alla legge 24 dicembre 1993 n. 560 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. 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.

Art.2

Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e 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 per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale e motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. L'inserimento degli immobili nel Piano di cui al successivo art. 3 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
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 l'alienazione dei beni appartenenti al Demanio storico, artistico ed architettonico, rimane ferma l'esigenza di ottenere l'autorizzazione di cui al DPR 7 settembre 2000 n. 283.

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 Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

2. 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, destinazione urbanistica), estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al N.C.T. e N.C.E.U;
 - c) il valore di massima dei singoli beni.
3. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera i) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico finanziaria pluriennale. La deliberazione del Consiglio di approvazione del Piano costituisce variante allo strumento urbanistico generale.
4. Il Piano delle 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.

Art.4

Alienazione dei beni non compresi nel Piano triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, 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.

Art. 5

Prezzo di vendita

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
2. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni caratteristiche analoghe, mediante perizia di stima, a cura dell'U.O. Tecnico Comunale o dall'Agenzia del Territorio di Lecce. Coloro che sono incaricati della stima dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita per i beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione (nazionale, regionale, locale, particolare), e ciò al fine di individuare la migliore forma di pubblicizzazione.
4. Il valore individuato mediante la perizia di cui al comma precedente, maggiorato dell'1% per spese generali oltre che dalle spese tecniche relative alla perizia ed agli eventuali oneri per adempimenti catastali (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, ecc.) costituirà il prezzo da assumere come base nelle procedure di vendita previste al successivo art. 6.

Art.6

Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica (artt. 7, 8, 9);
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (art. 11 e 12);
 - c) trattativa privata (art. 11):
 - d) permuta (art.11 e 13).
3. Le procedure di gara saranno esperite dal Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale.

Art. 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.
2. L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Responsabile del Settore III Assetto del territorio 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'avviso d'asta è pubblicato 20 giorni prima di quello fissato per la gara.
5. L'avviso deve indicare:
 - a. L'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, il giorno, l'ora e le modalità di svolgimento della gara;
 - b. Il bene oggetto d'asta;
 - c. Il prezzo posto a base di gara;
 - d. La misura della cauzione;
 - e. I termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;
 - f. Gli uffici comunali presso i quali far pervenire l'offerta;
 - g. Il responsabile del procedimento.

Art. 8

Asta pubblica - offerte

1. L'offerta segreta, in plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura, redatta in carta legale, dovrà pervenire nei termini specifici nell'avviso di gara.
2. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.
3. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Settore.
4. 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.
5. 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.
6. Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare secondo le norme del Codice Civile.
7. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare deve formalizzare la nomina mediante

comunicazione scritta e controfirmata per accettazione dal terzo entro 15 giorni dall'aggiudicazione in sede d'asta. Unitamente a detta comunicazione o comunque entro gli ulteriori 15 giorni il terzo nominato deve presentare tutta la documentazione richiesta dall'avviso d'asta per gli offerenti, cauzione compresa.

L'offerente in sede d'asta e il terzo nominato restano comunque solidalmente obbligati sino alla formale aggiudicazione del lotto a favore del terzo nominato da parte dell'Amministrazione. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del primo offerente.

8. 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. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante estrazione a sorte.

Art. 9

Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo a base di gara fino ad un massimo del 10%.
2. Dal secondo incanto andato deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere alla vendita a trattativa privata come previsto dall'art.11 lett. f), all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo fino ad un massimo del 20% ulteriore, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.
3. Il Comune, a seguito degli incanti andati deserti di cui ai commi 1 e 2, ha facoltà di procedere alla vendita a trattativa privata come previsto dal successivo art. 12.
4. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni del bando di gara o successive all'aggiudicazione, l'amministrazione si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione e procedere a nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore. L'amministrazione tratterà in ogni caso la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando il risarcimento dei danni causati all'amministrazione dal concorrente medesimo.

Art. 10

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, 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.

Art. 11

Trattativa Privata Diretta

1. 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, 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 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) alienazioni di beni immobili compresi in un comparto urbanistico in cui la proprietà del comune non superi la quota del 10% e non sia suscettibile di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
 - e) 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;
 - f) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 9 comma 2;
 - g) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 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.) o che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.):
 - h) alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto.
2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene 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. L'alienazione deve essere autorizzata con deliberazione della Giunta Comunale, anche se già prevista nel Piano.
3. Nel caso previsto dalla lettera f) il prezzo di mercato di cui al precedente comma è quello posto a base dell'ultimo incanto deserto.
4. 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 12.
5. La deliberazione della Giunta comunale di cui al comma 2 verifica la sussistenza dei requisiti previsti dal comma 1 ed autorizza la vendita, indicandone prezzo e condizioni, a favore dell'interessato o del soggetto che sarà individuato a seguito di gara ufficiosa. Di detto provvedimento è data immediata notizia mediante pubblicazione per estratto da effettuarsi nelle forme di cui all'art.14.
6. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita il Responsabile 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. 10.

Art.12

Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa

1. Nelle ipotesi di cui al precedente art. 11 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 avvisa gli interessati della gara ufficiosa, trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre.

3. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.
4. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 10 e 11.

Art. 13

Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, da indicarsi nell'apposita delibera consiliare, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili e i diritti reali del Comune con altri beni immobili e diritti reali di proprietà pubblica e privata d'interesse dell'Amministrazione.
2. Nella delibera 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 destinato ad essere trasferito ad altri.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire 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.
4. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 10 e 11.

Art.14

Forme di pubblicità degli avvisi di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:
 - a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 250.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Diso, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione regionale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale;
 - b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra € 249.999,00 e € 50.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Diso, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione regionale;
 - c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 49.999,00: in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Diso.
3. Delle Deliberazioni di Giunta comunale che autorizzano la trattativa privata nelle ipotesi di cui agli artt. 11, 12 e 13 deve essere dato immediato avviso, a cura del Responsabile, mediante pubblicazione per estratto all'Albo Pretorio, sul sito WEB e all'Albo della Circoscrizione di ubicazione del bene. Nei trenta giorni successivi alla pubblicazione dell'estratto all'Albo Pretorio terzi interessati hanno facoltà di presentare osservazioni.
4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.

Art. 15

Prelazione

1. È garantito il diritto di prelazione ai conduttori di tutti gli immobili posti in vendita (compresi quelli ad uso abitativo), purché in regola con gli obblighi contrattuali nei confronti di questa A.C., dandone comunicazione al conduttore mediante atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario (art. 38 L. 392/1978). Nella comunicazione devono essere

indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

2. Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, anche in questo caso con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.
3. Il conduttore che voglia esercitare il diritto di prelazione deve versare il prezzo, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, entro trenta giorni, decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare (quarto comma art. 38 L.392/1978).

Art 16

Stipulazione atto di compravendita

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva salvo ulteriore proroga riconosciuta dal responsabile del Settore rappresentata dalla determina dirigenziale di approvazione degli atti di gara ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero di presa d'atto della prelazione da parte degli aventi diritto.
2. Tutte le spese di alienazione del bene da effettuarsi a corpo restano a totale carico dell'acquirente.
3. Il pagamento del prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma.
4. Il termine di sessanta giorni fissato per la stipula dell'atto di compravendita potrà essere prorogato fra l'altro se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo.
5. La proposta di proroga in ogni caso dovrà essere subordinata:
 - a) ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'amministrazione;
 - b) alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria.
6. Tutte le spese di alienazione da effettuarsi a corpo inerenti e conseguenti saranno a totale carico dell'acquirente.

Art.17

Norma finale

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente in materia di alienazione per gli Enti pubblici.

Art. 18

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore una volta divenuto esecutivo l'atto deliberativo di approvazione.