

**COMUNE DI
SAN GIOVANNI ILARIONE**

**REGOLAMENTO
PER
L'ALIENAZIONE
DEI
BENI IMMOBILI COMUNALI**

INDICE

- Art. 1 - Campo di applicazione**
- Art. 2 - Programmazione delle alienazioni**
- Art. 3 - Individuazione del valore base di vendita**
- Art. 4 - Beni vincolati**
- Art. 5 - Diritti di prelazione**
- Art. 6 - Procedura di vendita**
- Art. 7 - Asta pubblica**
- Art. 8 - Trattativa privata**
- Art. 9 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici**
- Art. 10 - Pagamento rateizzato**
- Art. 11 - Acquisto di beni immobili da parte del Comune**
- Art. 12 - Entrata in vigore**

Art. 1 – Campo di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di San Giovanni Ilarione, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità finalizzate ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili. Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio. Per i beni demaniali l'eventuale alienazione deve essere preceduta da provvedimento di sdemanializzazione.
3. Le entrate derivanti dall'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune saranno utilizzate per finanziare gli investimenti, ai sensi dell'art. 199, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, ed ai sensi dell'art. 3, comma 28, della legge 24 dicembre 2003, n.350.
4. Sono fatte salve le norme di leggi speciali per l'alienazione degli immobili che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.

Art. 2 – Programmazione delle alienazioni

1. Annualmente il Consiglio Comunale, sulla base della proposta della Giunta Comunale, approva - ai sensi dell'art. 58 del decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con la legge n. 133 del 6 agosto 2008 - apposito elenco dei beni immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione o dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.
2. Tale deliberazione costituisce atto fondamentale programmatico ed autorizzativo, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l), del d. lgs. n.267/2000.
3. In presenza della deliberazione consiliare di cui al comma 1, spetta alla Giunta Comunale dare attuazione al piano, compresa l'approvazione della perizia di stima, se mancante.
4. Fermo restando quanto previsto dai precedenti commi, il Consiglio Comunale può stabilire, in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione

di un determinato bene, ancorché non compreso nel piano delle alienazioni immobiliari.

Art. 3 - Individuazione del valore base di vendita

1. Il valore base di vendita del bene da alienare è determinato con apposita perizia estimativa, resa preferibilmente dall'Ufficio Tecnico Comunale, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni aventi caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative correlate alla natura del bene da valutare.
2. Qualora per i beni da alienare non vi sia un utile riferimento ai beni aventi caratteristiche analoghe e per beni di particolare consistenza, la Giunta potrà autorizzare, su proposta motivata del responsabile del servizio, che la perizia estimativa venga resa da Enti, Società, Tecnici o Studi specializzati.
3. La perizia estimativa deve espressamente contenere:
 - a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione dell'immobile;
 - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.
4. Al prezzo va aggiunto l'importo dell'aliquota IVA, se dovuto.

Art. 4 – Beni vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatorio del vincolo.
2. Per l'alienazione di tali beni, trovano applicazione le disposizioni previste dagli artt. 53 e seguenti, del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42, e successive modificazioni.

Art. 5 – Diritti di prelazione

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell' avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e

l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.

2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
 - l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente, ove richiesta, la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.
3. Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.
4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Art. 6 – Procedura di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede, con le procedure di cui agli articoli seguenti, mediante:
 - a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo del bene;
 - b) trattativa privata, per le sole fattispecie di cui all'art. 8;
 - c) diretta alienazione, ai sensi dell'art. 128, comma 4, del d. lgs. 12 aprile 2006, n.163.
2. L'avvio della procedura di alienazione a mezzo asta pubblica avviene, previa deliberazione della Giunta Comunale di cui all'art. 2, comma 3, mediante provvedimento (determinazione a contrarre) del responsabile del procedimento contenente, tra l'altro:
 - l'individuazione del bene oggetto della vendita, tra quelli previsti nella programmazione di cui all'art. 2;

- il bando di gara, con l'indicazione del prezzo a base d'asta, e delle modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
 - le forme di pubblicità del bando.
3. La trattativa privata e la diretta alienazione vengono deliberate dalla Giunta Comunale, in esecuzione delle deliberazioni consiliari indicate all'art. 2.

Art. 7 – Asta pubblica

1. In via generale, il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.
2. All'avviso del procedimento di alienazione, viene data la massima pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.
3. Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'albo pretorio e sul sito internet del Comune, per un periodo non inferiore a ventigiorni, qualora il valore del bene da alienare sia pari o inferiore ad €.200.000,00.
4. Quando il valore del bene da alienare sia superiore ad €. 200.000,00 gli avvisi d'asta sono pubblicati, per un periodo non inferiore a venti giorni, all'albo pretorio e sul sito internet del Comune, oltre che su almeno un quotidiano a diffusione locale e/o regionale.
5. Qualora, ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi d'asta anche negli albi pretori di altri comuni, su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, nonché utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.
6. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito che, comunque, non potrà essere inferiore a venti giorni, né superiore a quaranta giorni, dalla data dell'avviso d'asta.
7. Le offerte, di cui al comma 6, devono essere presentate direttamente all'ufficio protocollo del Comune o spedite mediante raccomandata la cui data di spedizione varrà ai fini dell'osservanza del termine di presentazione.
8. Le offerte pervenute vengono esaminate da una commissione, appositamente costituita, nominata dalla Giunta Comunale.
9. L'aggiudicazione è fatta a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia superiore o almeno uguale a quello fissato nell'avviso d'asta, secondo il metodo delle offerte segrete con prezzo base; in caso di parità si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme che disciplinano la contabilità generale dello

Stato. L'aggiudicazione ha luogo anche in presenza di una sola offerta purchè questa non sia inferiore al prezzo base.

10. In caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, l'Amministrazione potrà ordinare un secondo esperimento con una riduzione non inferiore al 5% e non superiore al 20% dell'importo a base d'asta, oppure procedere alla vendita mediante il ricorso alla trattativa privata secondo la procedura prevista dal successivo art. 8.
11. Delle operazioni della Commissione verrà redatto apposito verbale che sarà approvato con determinazione del Responsabile del Servizio.
12. Le spese del contratto sono interamente a carico della parte acquirente.
13. La cauzione provvisoria, costituita da tutti i partecipanti all'asta, è svincolata non oltre dieci giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita. E' data facoltà agli aggiudicatari di utilizzare in conto prezzo la cauzione.
14. Il contratto è stipulato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.
15. La mancata stipulazione del contratto nel termine indicato nel precedente comma comporta da parte dell'aggiudicatario la perdita dell'aggiudicazione, della cauzione provvisoria, oltre al rimborso di tutte le spese d'incanto sostenute dal Comune.
16. In caso d'urgenza i termini previsti dal presente articolo sono abbreviabili sino alla metà.

Art. 8 – Trattativa privata

1. La trattativa privata – intendendosi per tale la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con uno o più interlocutori – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
 - a) allorché siano andati deserti gli esperimenti d'asta di cui all'articolo 7, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
 - b) quando l'alienazione, qualunque sia il valore dell'immobile, venga disposta a favore dello Stato, Regione, Provincia, Comune e degli altri enti pubblici o consorzi di enti pubblici;
 - c) quando la cessione dell'immobile, qualunque sia il valore dello stesso, sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene, di proprietà di soggetti pubblici o privati, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire per il perseguimento delle proprie finalità di pubblico interesse;
 - d) nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante ed il valore dell'immobile non superi euro 50.000,00 (cinquantamila/00);
 - e) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti stradali che non rivestano alcun interesse per il Comune, ovvero si tratti di fondi interclusi, comunque di valore non superiore ad euro 50.000,00

(cinquantamila/00). Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;

f) qualora ricorrano particolari circostanze, di cui si deve dare congrua motivazione nella determinazione a contrarre propedeutica alla procedura di vendita.

2. Nelle ipotesi previste al precedente comma, la procedura di vendita non è soggetta alle forme di pubblicità di cui all'art. 7.

Art. 9 – Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

1. Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto. Si applicano gli artt. 128, comma 4, e 53, commi 6 e seguenti, del d. lgs. n.163/2006.

Art. 10 – Acquisto di beni immobili da parte del Comune

1. Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità del Comune, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto. Il prezzo del bene da acquistare dovrà essere valutato, nella sua congruità, a mezzo apposita perizia di stima.

2. Qualora il Comune partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al responsabile del procedimento indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato dall'Amministrazione comunale.

Art. 11 – Entrata in vigore

1. Dalla entrata in vigore del presente regolamento si intendono abrogate tutte le norme dei regolamenti comunali in contrasto con quanto innanzi disposto.