

Regolamento per l'acquisto, le alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare

(Approvato con Deliberazione C.C. n.4 del 17/01/2018 e modificato con Deliberazione C.C. n. 37 del 29/07/2024)

Indice

[Art. 1 Finalità ed oggetto](#)

[Art. 2 Beni alienabili](#)

[Art. 3 Programma di vendita](#)

[Art. 4 Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni](#)

[Art. 5 Cessazione della destinazione pubblica del bene](#)

[Art. 6 Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico](#)

[Art. 7 Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade](#)

[Art. 8 Prezzo di vendita](#)

[Art. 9 Procedure di vendita](#)

[Art. 10 Asta Pubblica](#)

[Art. 11 Asta pubblica – Procedimento](#)

[Art. 12 Aste deserte](#)

[Art. 13 Garanzie e Cauzione](#)

[Art. 14 Trattativa Privata preceduta da manifestazione di interesse](#)

[Art. 15 Trattativa Privata Diretta](#)

[Art. 16 Permuta](#)

[Art. 17 Prelazione o beni vincolati](#)

[Art. 18 Pubblicità](#)

[Art. 19 Norma finale](#)

[Art. 20 Entrata in vigore](#)

Art. 1 Finalità ed oggetto

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 del D.Lgs. n. 267/2000, il Comune di Quarrata intende disciplinare le alienazioni e le valorizzazioni mediante concessioni del proprio patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, secondo i principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art. 1 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Il presente Regolamento costituisce norma speciale per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

[torna all'indice](#)

Art. 2 Beni alienabili

1. Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- 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 motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni di cui al successivo art. 3, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133 o nella deliberazione di cui all'art. 4, ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita in conformità al D.Lgs 22-1-2004, n.42.

4. L'avvio di una procedura di vendita, la presentazione di offerte di acquisto e l'esistenza di eventuali diritti di prelazione non costituisce obbligo a contrarre per l'Ente, il quale, per sopravvenuti, comprovati motivi di interesse pubblico ed in qualsiasi momento della procedura avviata, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione dei beni, senza che ciò comporti risarcimento alcuno per eventuali controparti.

[torna all'indice](#)

Art. 3 Programma di alienazione

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art.2 il Consiglio Comunale approva il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n.113 che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

2. Nel Piano sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione urbanistica, individuazione catastale ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- per ogni singolo bene, il valore di massima, la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione;
- la destinazione del ricavato;
- i termini di validità del programma stesso.

3. Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni è approvato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale e allegato del Documento Unico di Programmazione.

Il Piano delle Valorizzazioni e 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.

4. L'elenco di cui al suddetto Piano, da pubblicare mediante le forme previste dall'Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto (comma 3, art. 58 L. 133/2008), decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio dell'Ente.

5. Il suddetto elenco può essere modificato o integrato nel corso dell'anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o acquistati o valorizzati solo con specifico atto del Consiglio.

[torna all'indice](#)

Art. 4 Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni integrando il piano stesso.

[torna all'indice](#)

Art. 4 bis Concessioni in uso a terzi dei beni immobili

1. Il Piano delle valorizzazioni individua i beni immobili che il Comune intende valorizzare mediante concessione della loro fruizione a persone giuridiche o a persone fisiche, mediante locazione, concessione, comodato, affitto o negozio con le medesime finalità.

2. I beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali dell'Ente e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato, sono concessi in uso a terzi ai sensi del "Regolamento per l'assegnazione in uso di beni immobili di proprietà comunale" approvato con Deliberazione di C.C. 15/2017.

[torna all'indice](#)

Art. 4 ter – Concessioni di valorizzazione di beni immobili

1. Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito in Legge n.410/2001 e dell'art. 58 della legge n. 133/2008 i beni immobili di proprietà del Comune possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche, fermo restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 22.

2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate dal Dirigente competente con procedure di evidenza pubblica, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico- finanziario dell'operazione, comunque non superiore ad anni 50 (cinquanta). Al termine della concessione tutte le opere realizzate sono acquisite al patrimonio del Comune senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

3. I soggetti interessati alla concessione del bene devono possedere:

- capacità a contrarre ovvero nel rispetto delle normative vigenti i requisiti specifici richiesti ai soggetti che vogliono instaurare rapporti di natura contrattuale con le pubbliche amministrazioni;
- capacità economico finanziaria adeguata all'investimento richiesto;
- capacità tecnico organizzativa ovvero esperienza maturata nella realizzazione di interventi di recupero e nella gestione delle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in concessione o di attività analoghe.

4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione, nuova costruzione, inclusa la progettazione di fattibilità tecnico economica ed esecutiva, gli oneri urbanistici e i contributi di costruzione, gli oneri di adeguamento catastale rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Il progetto edilizio d'intervento sull'immobile deve essere validato dall'Amministrazione.

5. Alla concessione di valorizzazione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023, né quelle sulla locazione.

6. In caso di esperimento negativo della procedura di evidenza pubblica, si può procedere a trattativa diretta, previa consultazione pubblica finalizzata a verificare eventuali manifestazioni di interesse da parte di investitori ed operatori interessati a realizzare la valorizzazione dell'immobile.

[torna all'indice](#)

Art. 5 Cessazione della destinazione pubblica del bene

1. L'inclusione di un bene nel demanio comunale e/o nel patrimonio indisponibile è collegato al fatto che il bene abbia determinati requisiti; quindi la sottrazione del bene dal demanio e dal patrimonio indisponibile e la inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del Consiglio Comunale.

2. Il venir meno della destinazione pubblica ha luogo con modalità differenti a seconda che si tratti di terreni o di fabbricati;

a) i terreni possono assumere una nuova destinazione con provvedimento specifico del Consiglio Comunale ovvero in via generale tramite gli strumenti urbanistici, approvati dal Consiglio Comunale.

b) i fabbricati assumono e/o perdono la qualità di bene indisponibile con l'atto che ne muta la destinazione o ne trasferisce l'appartenenza.

3. Le strade perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 7 per quanto non in contrasto con il regolamento per le strade vicinali ad uso pubblico vigente.

[torna all'indice](#)

Art. 6 Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico

1. Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art. 5, l'Ente provvede alla sdemanializzazione e/o alla dichiarazione di cessazione dell'uso pubblico d'ufficio ovvero su istanza di parte. In tale ultimo caso, il soggetto interessato a tale dichiarazione può presentare apposita richiesta all'Ufficio Gestione Patrimonio del Comune di Quarrata tramite apposito modulo redatto in carta semplice e corredato di:

- documentazione fotografica della zona interessata,
- estratto di mappa catastale.

2. L'Ufficio analizza la possibilità di trasferire il bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se, nel caso specifico, il bene oggetto della richiesta abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto della identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

3. Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica, l'ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario, verrà avviata l'istruttoria della pratica che dovrà essere sottoposta all'attenzione del Consiglio Comunale.

4. Per la vendita successiva l'Amministrazione Comunale porrà a base d'asta il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato ai sensi del successivo art. 8.

[torna all'indice](#)

Art. 7 Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade

1. Fermo restando il regolamento per la gestione delle strade vicinali di uso pubblico, anche per quanto riguarda il demanio stradale di proprietà Comunale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica potrà aver luogo d'ufficio ovvero ad istanza di parte.

La valutazione che sottende il provvedimento dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:

- che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa, secondo la destinazione degli strumenti urbanistici, in detta viabilità o che sia stata surrogata;
- che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati;
- che la domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto.

In particolare l'Ente dovrà garantire, con idonee forme di pubblicità, il diritto di prelazione all'acquisto da parte dei frontisti, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo.

Qualora gli aventi diritto intendano far valere la prelazione, dovranno far pervenire la loro accettazione entro un termine perentorio di 30 gg..

Nel caso in cui il termine decorra senza che l'ufficio competente abbia ricevuto alcuna accettazione, i frontisti saranno considerati rinunciatari e sarà immediatamente disposta la vendita a terzi o a colui che ha inoltrato la richiesta.

2. E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale, nel caso in cui ricorrano i requisiti di cui all'art.5, sdemanializzare il bene e venderlo totalmente, senza residui.

[torna all'indice](#)

Art. 8 Prezzo di vendita

1. La stima dei beni inseriti nell'elenco del Piano delle alienazioni è affidata, di norma, dal dirigente competente all'alienazione dei beni immobili, a tecnici del Comune di Quarrata, in possesso delle lauree in architettura, ingegneria, agraria, o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario. Nel rispetto delle prescritte procedure per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati.

L'Amministrazione potrà inoltre avvalersi, tramite convenzione, anche dell'Agenzia del Territorio.

2. Nella nomina del tecnico o dei tecnici incaricati delle stime, si dovrà prevedere il rimborso delle

spese, eventualmente necessarie per la redazione delle stesse stime. Detta documentazione è comunque da allegarsi in originale alla perizia consegnata all'Amministrazione.

3. Le valutazioni di stima devono essere redatte con il criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato. Nella determinazione del valore del bene sono da tenersi in considerazione le eventuali migliorie eseguite dal conduttore a seguito di specifica e preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione negli ultimi 10 anni, ove debitamente dimostrate o non confutabili, al fine dello scomputo, solo nei confronti dello stesso conduttore del bene, ove questi eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo sulla base di quanto previsto dal successivo art. 17.

4. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di dodici mesi.

5. Gli esperti ed i consulenti esterni incaricati delle stime 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 di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

6. La relazione tecnica, necessaria per gli atti di compravendita, da consegnare al Notaio o all'Ufficiale rogante viene redatta dal soggetto incaricato della stima.

[torna all'indice](#)

Art. 9 Procedure di vendita

1. Nelle procedura di vendita, anche quelle esperite ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge n.127/1997, sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

a) procedura aperta, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete

b) procedura negoziata per i seguenti casi:

- qualora la precedente procedura d'asta sia andata deserta per almeno 3 volte, purché il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;

- motivi d'urgenza debitamente esplicitati;

- qualora trattandosi di fondi interclusi o, comunque immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non si inferiore a quello di mercato.

2. La gara viene indetta con determinazione del Responsabile del Settore competente. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda con procedura negoziata preceduta da manifestazione di interesse, la determinazione del Responsabile del Settore approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

[torna all'indice](#)

Art. 10 Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo il criterio di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 23-5-1924 n.827 e s.m.i., ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, sulla base del prezzo di

vendita determinato ai sensi dell'art. 8.

2. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale.

3. Della gara è data pubblicità secondo quanto disposto dal successivo art. 18.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera di invito a presentare l'offerta di cui al successivo art. 14.

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto così come descritto all'art. 13, le cauzioni degli altri partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione definitiva.

Per quanto non previsto dal presente regolamento, il procedimento per gli incanti è disciplinato dagli artt. da 63 a 88 del R.D. n.827/1924 e s.m.i.

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni.

4. Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria del bene da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i diritti ed i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta, con esclusione della consegna a mano;
- f) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- g) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni, modalità di imbustamento e sigillatura, salvo che l'asta non venga effettuata per via telematica;
- h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 8;
- j) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire nella misura del 10% dell'importo a base di gara e la misura di un'ulteriore somma, non inferiore al 10% del medesimo prezzo base, per fondo spese. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.
- k) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- l) i termini e le modalità di pagamento;
- m) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
- n) per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle Imprese; per le società, la composizione degli organi societari con l'indicazione del rappresentante legale;
- o) nel caso di società, l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni non si è stati sottoposti a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata;
- p) il termine entro il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

5. Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- b) i dipendenti del Comune di Quarrata, i Consiglieri Comunali e gli Assessori, i loro familiari fino

al terzo grado di parentela ovvero coloro che hanno rapporto di convivenza stabile con gli stessi dipendenti pubblici/Amministratori/Consiglieri Comunali e loro familiari fino al terzo grado di parentela che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;

c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile (o gli immobili) ai sensi del precedente art.8;

d) coloro che presentano domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara, qualora la gara sia non telematica, fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Quarrata.

[torna all'indice](#)

Art. 11 Asta pubblica – Procedimento

1. La commissione di gara si riunisce in seduta pubblica ed è composta:

A. Per le aste pubbliche aventi solamente il parametro del prezzo offerto:

1. dal Dirigente dell'Area presso cui fa capo il Servizio Patrimonio, ovvero, in mancanza, dal Responsabile del Servizio Patrimonio con funzioni di Presidente;
2. dal Responsabile dell'Ufficio Contratti o un dipendente dello stesso servizio, in qualità di Segretario verbalizzante.

B. Per le aste pubbliche aventi, oltre al parametro del prezzo offerto, anche parametri tecnici discrezionali:

1. dal Dirigente dell'Area presso cui fa capo il Servizio Patrimonio, ovvero, in mancanza, dal Responsabile del Servizio Patrimonio con funzioni di Presidente;
2. da due membri scelti dal Presidente fra i dipendenti del Comune di Quarrata;
3. dal Responsabile dell'Ufficio Contratti o un dipendente dello stesso servizio, in qualità di Segretario verbalizzante.

2. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti. In caso di assenza o impedimento i membri possono delegare altro dipendente esperto in materia.

3. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, ai sensi dell'art.76, comma 2, R.D. 1924/827 e s.m.i. (il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta).

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Settore competente.

4. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono pertanto 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 anche per persona da nominare; le procure devono essere speciali, conferite per atto pubblico e prodotte in originale.

7. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

8. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 3 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito, ai sensi dell'art.81, R.D. 827/1924 e s.m.i.. In caso di mancanza di comunicazione del nome entro il termine sopra indicato, o di mancata

accettazione da parte della persona nominata o di mancanza dei requisiti per partecipare alla gara, in capo a quest'ultima, l'aggiudicazione ha luogo a favore dell'offerente.

9. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art.77, ultimo comma, del R.D. n.8271924 e s.m.i.

10. 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. Sono ammesse offerte per procura.

[torna all'indice](#)

Art. 12 Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, la Giunta Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

Se anche il secondo incanto va deserto, la stessa Giunta ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.

Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, la Giunta comunale può autorizzare la vendita del bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

Alla terza asta andata deserta la Giunta comunale:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può autorizzare la vendita del bene a trattativa privata alle condizioni di cui all'ultima asta andata deserta;
- nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

[torna all'indice](#)

Art. 13 Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge circa la piena proprietà e libertà, da pesi, debiti, vincoli, privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, volendo in caso contrario, rispondere per l'evizione anche parziale.

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 salvo patto diverso nell'interesse dell'ente.

3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene (prezzo a base d'asta) e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e del rimborso spese entro i termini fissati.

[torna all'indice](#)

Art. 14 Trattativa Privata preceduta da manifestazione di interesse

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante procedura negoziata (Trattativa Privata) preceduta da manifestazione di interesse nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (inferiore a Euro 10.000,00) 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.).

In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di manifestazione di interesse.

L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Settore competente a favore del migliore offerente.

2. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte.

3. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 8, posto a base delle offerte da presentare.

4. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante avviso di gara esposta nelle forme indicate dal successivo art. 19.

5. Il Comune può inoltre inviare avviso diretto alle ditte catastali conosciute e rintracciabili di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.13.

6. Nel giorno stabilito dall'Avviso la commissione come definita all'art. 11 procederà alla valutazione delle offerte. In caso di parità di offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

7. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

[torna all'indice](#)

Art. 15 Trattativa Privata Diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici, 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 con finalità sociali e/o di pubblico interesse;

b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica (51%) 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 in quanto rispondente ad un pubblico interesse.

d) alienazione di beni immobili compresi in un piano esecutivo in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 80% della superficie totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 20%. Nel caso in cui nel comparto vi siano più

soggetti terzi e l'Amministrazione detenga in ogni caso una quota di superficie pari o inferiore al 20%, l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto, previo confronto informale riservato ai predetti interessati.

e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un'unica ditta catastale ed abbiano, comunque, un valore inferiore a Euro 10.000,00;

f) in caso di almeno 3 aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 12.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 8 e deve essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale, anche se già prevista nel Piano delle Alienazioni.

3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

4. La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione con la quale la Giunta Comunale provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.13.

[torna all'indice](#)

Art. 16 Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

2. La permuta, sempre che sia compresa nel Piano delle Alienazione o nella deliberazione consiliare di cui agli artt. 3 e 4 del presente regolamento, deve essere approvata con delibera di Giunta Comunale in cui 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. In ogni caso, l'operazione di permuta deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento.

4. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte. Le ragioni economiche di scambio sono oggetto di apposita perizia di stima, tali da escludere intenti di donazione e per i quali occorre il rinnovo della volontà consigliare.

5. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a favore dell'Ente, il soggetto dovrà versare al momento dell'offerta apposita garanzia ai sensi dell'art. 13 comma 3.

[torna all'indice](#)

Art. 17 Prelazione o beni vincolati

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali, compresi quelli assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42/2004 è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.

Il competente settore accerta prima dell'avvio delle procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del dirigente competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni ne integrazioni all'offerta.

3. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

[torna all'indice](#)

Art. 18 Pubblicità

1. Al fine di favorire la più ampia partecipazione alla gara, sono assicurate le seguenti forme di pubblicità per almeno 30 giorni:

- comunicazione sul sito istituzionale del Comune
- pubblicazione sull'Albo Pretorio del Comune
- avvisi in loco e/o presso le sedi del Comune

2. Ulteriori forme di pubblicità potranno essere previste nel programma di vendita ovvero nella determinazione dirigenziale di approvazione del bando di gara di cui all'art.9.

[torna all'indice](#)

Art. 18 bis - Acquisti di beni immobili

1. Il Comune può acquistare beni immobili necessari alle finalità istituzionali dell'Ente previa apposita deliberazione da parte del Consiglio Comunale.

2. La congruità del prezzo di acquisto è accertata dall'Ufficio competente, fatto salvo quanto previsto dalla legge.

3. Il Comune viene immesso nel possesso del bene acquisito dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, fatta salva diversa statuizione delle parti nell'interesse dell'Ente.

4. L'immobile acquistato viene inserito nei conto del patrimonio.

5. Qualora la Il Comune partecipi ad un'asta per l'acquisto di beni immobili, individuati ai sensi del successivo art. 18 quater spetta al Dirigente del Settore competente, delegato ed autorizzato alla partecipazione dal Consiglio comunale, determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nel provvedimento consiliare.

[torna all'indice](#)

Art. 18 ter - Scelta del contraente

1. Al fine di consentire la massima comparazione fra le possibilità offerte dal mercato, qualora il Comune riscontri l'esigenza di acquisire un immobile, l'Ufficio competente, sulla base delle indicazioni espresse con deliberazione da parte della Giunta Comunale che evidenzia le necessità ed i requisiti dell'immobile da acquisire, pubblica sul sito istituzionale un invito rivolto ai terzi affinché presentino manifestazioni di interesse a contrarre.
2. L'invito di cui al comma 1 contiene le caratteristiche principali richieste nell'immobile, nonché manifesta l'eventuale intendimento di procedere ad una permuta, ancorché con immobili di cui il Comune si riserva l'individuazione.
3. La scelta dell'immobile da acquisire avviene previa valutazione effettuata dal dirigente del Settore competente coadiuvato da due collaboratori, sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute e del relativo valore economico. Le motivazioni alla base della scelta sono contenute in uno specifico verbale.
4. Il proprietario dell'immobile prescelto dovrà sottoscrivere atto di impegno irrevocabile alla vendita entro trenta giorni e per almeno sei mesi dalla formale comunicazione dell'avvenuta scelta.
5. L'atto d'impegno di cui al comma 4 obbliga immediatamente il proprietario, ma non costituisce obbligo a contrarre per il Comune in quanto l'acquisto deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

[torna all'indice](#)

Art. 18 quater - Trattativa diretta

1. In deroga a quanto previsto dall'art. 18 ter si può procedere all'acquisto mediante trattativa diretta nei seguenti casi:
 - a. l'immobile è indispensabile per la completa realizzazione di opere pubbliche o progetti specifici ;
 - b. non esistono altri immobili analoghi a quello di interesse pubblico per ubicazione e caratteristiche;
 - c. l'immobile è oggetto di contratto di affitto o negozio di diritto personale analogo da parte dell'Ente comunale;
 - d. l'immobile o l'area sono oggettivamente indispensabili al completamento di un strategia urbanistica.

[torna all'indice](#)

Art. 19 Norma finale

1. I contratti di cui al presente regolamento devono essere stipulati con le forme e modalità previste dalla legge.
2. Tutte le spese di imposte, tasse, diritti e rogito conseguenti alla stipula del contratto sono a carico dell'acquirente delle parti se trattasi di permuta, del destinatario di diritto personale di godimento o concessionario.
3. I negozi di trasferimento della proprietà immobiliare vengono effettuati, salva diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, prima della stipula del contratto. Il titolare di diritto oneroso personale di

godimento deve corrispondere il canone alle scadenze previste dal relativo contratto.

5. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore e al Regolamento comunale per la disciplina dei contratti con priorità delle norme del presente regolamento in caso di discordanza interpretativa.

[torna all'indice](#)

Art. 20 Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento abroga e sostituisce le norme regolamentari precedentemente deliberate in materia.
2. Entra in vigore a termini di legge e di statuto.