

# REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale N° 55 del 17/11/00

## INDICE

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 : Finalità del regolamento

Articolo 2 : Destinazione delle entrate

### CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Articolo 3 : Principi

Articolo 4 : Programma di vendita

Articolo 5 : Individuazione degli immobili da alienare

Articolo 6 : Prezzo di vendita

Articolo 7 : Elementi per l'identificazione

### CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 8 : Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente

Articolo 9 : Determinazione a contrarre

Articolo 10 : Avviso d'asta

Articolo 11 : Requisiti degli acquirenti

Articolo 12 : Pubblicità dei bandi di gara

Articolo 13 : Espletamento dell'asta - Aggiudicazione

Articolo 14 : Ripetizione della procedura di vendita

Articolo 15 : Trattativa privata mediante gara ufficiosa

Articolo 16 : Trattativa privata diretta

Articolo 17 : Stipulazione dell'atto di compravendita

### CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Articolo 18 : Cause di prelazione

Articolo 19 : Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione

Articolo 20 : Alienazione di fondi interclusi

### CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 23 : Rinvio

Articolo 24 : Entrata in vigore

### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

#### **ART. 1 : FINALITÀ DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12, comma secondo, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni, riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.

2. Si considerano tali:

- a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione.
- b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
- c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
- d) i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 codice civile;
- e) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.
- f) i beni disponibili ai sensi di legge.

#### **ART. 2 : DESTINAZIONE DELLE ENTRATE**

- a) Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.
- b) A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

### **CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'**

#### **ART. 3 : PRINCIPI**

1. L'alienazione del patrimonio immobiliare, in ossequio alle disposizioni di legge, è disciplinato dal Piano delle alienazioni da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

#### **ART. 4 : PROGRAMMA DI VENDITA**

1. Per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari di cui all'art.1, aventi destinazione d'uso sia abitativo sia non abitativo, il Consiglio Comunale approva un programma di vendita con l'indicazione delle motivazioni che lo determinano, in relazione alle finalità istituzionali che intende perseguire.

2. Il programma di vendita può essere integrato o modificato:

- a) in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari;
- b) in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle sue finalità istituzionali;
- c) al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità;
- d) per ragioni di pubblico interesse da esplicitarsi nel provvedimento.

#### **ART. 5 : INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA ALIENARE**

1. Nel programma di vendita di cui al precedente articolo, il Consiglio Comunale individua i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare, indica il loro prezzo di vendita ed i tempi entro cui procedere alle alienazioni.

2. Nei beni compresi nel programma di vendita, figurano, tra gli altri:

- a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
- c) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Sant'Ilario dello Jonio per i quali non permanga l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione.

#### **ART. 6 : PREZZO DI VENDITA**

151  
SANT'ILARIO DEL JONIO

1. Nel programma di vendita approvato dal Consiglio viene stabilito, per ogni immobile, il prezzo da porre a base della alienazione. Tale prezzo viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata, di norma, dall'Ufficio Tecnico del Comune o dall'Agenzia del Territorio o da professionisti appositamente incaricati o altri soggetti competenti per legge.-
2. I professionisti eventualmente incaricati di determinare il prezzo non possono partecipare neppure attraverso loro collegate e/o partecipare alle gare di acquisto degli immobili medesimi.
3. I beni sono stimati in base a prezzi di mercato che possano esprimere il valore attuale degli immobili; in assenza di stima, la valutazione avviene in base ai valori monetari indicati nell'inventario.
4. In sede di approvazione del bilancio consuntivo, il Consiglio Comunale effettua l'aggiornamento dell'inventario per inserire i beni che sono nel frattempo pervenuti in proprietà dell'ente, per il trasferimento tra le varie categorie di inventario e per la cancellazione dei beni trasferiti.
5. La scelta dell'organo competente alla determinazione dei prezzi deve essere unitaria ed uniforme nell'ambito di ciascun piano delle alienazioni ove sarà espressamente indicato l'organo competente.

#### **ART. 7 : ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE**

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
  - a) partita catastale;
  - b) foglio;
  - c) particella e sub particella;
  - d) categoria catastale;
  - e) classe;
  - f) consistenza;
  - g) superficie;
  - h) destinazione urbanistica;
  - i) confini;
  - j) estremi atto d'acquisto ed estremi della registrazione;
  - k) trascrizione (numero della registrazione) e data;
4. I dati sub j) e k) non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo, nonché negli altri casi previsti dalla legge.

#### **CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA**

##### **ART. 8 : ALIENAZIONE DI IMMOBILI: MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE**

- 1) Alla alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune si provvede, in via generale, mediante asta pubblica secondo la procedura di cui agli articoli seguenti.

##### **ART. 9 : DETERMINAZIONE A CONTRARRE**

1. Con apposito provvedimento, il responsabile del procedimento:
  - a) individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel programma di cui all'articolo 4;
  - b) approva il bando di gara con gli elementi di cui al successivo art. 10;
  - c) definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto .
2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

##### **ART. 10 : AVVISO D'ASTA**

1. L'avviso d'asta deve indicare:

- a) l'immobile da alienare con i relativi dati catastali;  
b) il prezzo a base d'asta;  
c) le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;  
d) le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;  
e) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;  
f) la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;  
g) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;  
h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.-
2. Il bando di gara dovrà prevedere, altresì, che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'amministrazione.
3. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese;  
- le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;  
- le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.-

**ART. 11 : REQUISITI DEGLI ACQUIRENTI**

- 1) Possono partecipare alla gara ed alle procedure di alienazione i soggetti in possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.-

**ART. 12 : PUBBLICITÀ DEI BANDI DI GARA**

- 1) I bandi di gara per l'alienazione degli immobili comunali devono essere pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni, e, per il medesimo periodo, devono essere visionabili anche sul sito Internet dell'Amministrazione;
- 2) Ove ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse nazionale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali

**ART. 13 : ESPLETAMENTO DELL'ASTA - AGGIUDICAZIONE.**

- 1) L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni.-
- 2) L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui al successivo quarto comma, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.-
- 3) Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.-
- 4) Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso. La determinazione dirigenziale sopra citata deve essere emanata, di norma, entro trenta giorni da quello nel quale è stato esperimento l'incanto.-
- 5) In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta

immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

**ART. 14 : RIPETIZIONE DELLA PROCEDURA DI VENDITA**

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo, dovrà ripetersi la procedura tramite incanto.
2. Ove anche il secondo incanto dia esito negativo, l'Amministrazione potrà procedere alla vendita del bene a trattativa privata, previa idonea pubblicizzazione, e affissione all'Albo Pretorio del Comune.

**ART. 15 : TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

1) La trattativa privata diretta, intendendosi per tale la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un unico interlocutore, è ammessa nelle seguenti ipotesi:

- a) allorché sia andata deserta la gara ufficiosa di cui al secondo comma dell'articolo 14;
- b) qualunque sia il valore dell'immobile, qualora l'alienazione venga disposta a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni ovvero a favore di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
- a. 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, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Amministrazione stessa;
- b. l'alienazione è a favore dell'inquilino avente diritto di prelazione;
- c. l'alienazione riguarda porzioni di immobili di scarso valore commerciale nel caso in cui risultino indispensabili a terzi richiedenti per la realizzazione di opere condominiali o similari;
- d. l'alienazione riguarda porzioni di immobili di scarso valore commerciale ed a condizione che la situazione oggettiva dello stesso giustifichi la trattativa privata;
- e. 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, il prezzo risultante dalla trattativa deve comunque essere oggetto di giudizio di congruità da parte del Servizio Tecnico del Comune.

**ART. 16 : STIPULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA.**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal segretario comunale, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) Tuel n. 267/2000. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare al segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62, prima della stipulazione del contratto.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

**CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI**

**ART. 17 : CAUSE DI PRELAZIONE**

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel programma di vendita di cui all'art. 4 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo.

**ART. 18 : ALIENAZIONE BENI SOGGETTI A DIRITTO 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 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.

3. 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. 19 : ALIENAZIONE DI FONDI INTERCLUSI.**

1) Si procede alla vendita a trattativa privata per i 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 dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

2) In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, previo avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune e sul sito Internet dell'Amministrazione. A tale gara potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

3) Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.

#### **CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI**

##### **ART. 20 : RINVIO**

1) Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici

##### **ART. 21 : ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio.

Relaziona il Sindaco che rileva come sia quanto mai necessario adeguarsi alle nuove disposizioni legislative anche in materia di patrimonio immobiliare dell'ente, dotando l'ente degli atti propedeutici per procedere ad eventuali alienazioni, nell'interesse pubblico e per garantire l'economicità dell'azione amministrativa;

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**PREMESSO CHE** la legge 112 del 2008, art.58 prevede una ricognizione e valorizzazione del patrimonio degli enti locali, prevedendo che ogni ente locale predisponga un Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari da allegare al Bilancio di previsione;

**ATTESO CHE** (questa disposizione sembra si ponga la prosecuzione di quanto già ipotizzato dall'articolo 2, commi da 594 a 599, della legge 244/2007). L'inserimento degli immobili in questo Piano ha tutta una serie di conseguenze:

- classificazione nel patrimonio disponibile,
- acquisizione della destinazione urbanistica stabilita,
- l'adozione da parte del Consiglio del Piano, costituisce variante allo strumento urbanistico generale (su tale variante non necessita la verifica di conformità in capo alle Province o alla Regioni), e ciò in deroga alla normativa urbanistica,
- la pubblicazione dell'elenco degli immobili inseriti nel Piano sono sostitutivi della iscrizione del bene in catasto, ecc.
- Gli enti proprietari degli immobili inseriti nell'elenco possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione (artt. 3bis, 4 e seguenti del DL 151/2001)
- questa normativa è in vigore dal 25/6/2008;

**CONSIDERATO**, pertanto necessario e doveroso per l'ente dotarsi di regolamento che disciplina le alienazioni degli immobili comunali;

**VISTO** il regolamento predisposto dagli uffici comunali, composto da n.24 articoli che si allega al presente atto sotto la lett.a);

con voti favorevoli n.9 contrari n.0 espressi da n.8 consiglieri presenti e votanti per alzata di mano oltre il Presidente

### DELIBERA

1. la premessa è parte integrante del deliberato;
2. **DI APPROVARE**, come in effetti approva, il regolamento per l'alienazione dei beni immobili dell'ente composto da n.24 articoli che si allega al presente atto sotto la lett.a)