

**Comune di  
Portomaggiore**



***REGOLAMENTO COMUNALE PER LA  
DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DEI  
BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
COMUNALE***

**Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 18 del 15.03.2011**

**ART. 1**  
**OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n°127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 Dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 Giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
3. In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di Portomaggiore e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

**ART. 2**  
**PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI**

1. Con apposito atto consiliare, allegato al Bilancio di Previsione annuale, il Comune di Portomaggiore individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, come previsto dall'art. 58 della Legge n. 133 del 6 Agosto 2008 avente ad oggetto "Conversione in Legge, con modificazioni, del D.L. 25 Giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria". L'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la classificazione come beni del patrimonio disponibile e ne definisce espressamente la destinazione urbanistica da convalidare con specifica variante agli strumenti di pianificazione.
2. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento, al Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica, Ambiente (TUA).
3. Il Piano delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.

**ART. 3**  
**STIMA DEL VALORE DEI BENI**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato attuale dei beni stessi, principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché tenendo conto di ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima redatta da un tecnico abilitato, interno all'Ente. Per perizie particolarmente complesse in relazione alla tipologia o il valore economico del bene, il Dirigente del Settore TUA potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia, esterni all'Amministrazione siano essi persone fisiche o giuridiche, anche mediante la costituzione di una commissione. Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.

2. Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità salvo adeguamenti di valore effettuati d'ufficio.
3. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.
4. La perizia estimativa deve contenere:
  - una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
  - la destinazione dell'immobile;
  - i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
  - il valore di stima; detto valore è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita potranno essere aggiunte, in tutto o in parte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc), in base a valutazioni da compiere nel caso specifico, in ragione della tipologia del bene da alienare e dell'entità delle spese.In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni immobili comunali, ovvero sulla base di una stima di massima effettuata a cura del personale tecnico del Comune, qualora non esista una valutazione redatta ai sensi del precedente comma 1.

#### **ART. 4 PROVENIENZA DEI BENI**

1. Possono essere alienati soltanto i beni immobili inseriti nell'elenco allegato al Piano annuale delle Alienazioni e di Valorizzazione del patrimonio comunale e nelle sue successive eventuali modificazioni.
2. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
3. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

#### **ART. 5 PROCEDURE DI VENDITA**

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 9.
2. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante :
  - Asta Pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando;
  - Trattativa Privata, con le procedure di cui agli articoli seguenti e per le sole fattispecie di cui all'art. 15.
  - Diretta alienazione ai sensi dell'art. 128 comma 4 del D.Lgs 163/2006 e successive modificazioni.

#### **ART. 6 ASTA PUBBLICA**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto 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.

2. Si procede, in ogni caso, alla vendita con il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del singolo bene da alienare è **superiore ad € 300.000,00**. Alla gara è data pubblicità secondo i criteri indicati al successivo art. 8.
3. La gara viene effettuata, di norma, con il metodo delle offerte segrete, al rialzo, da confrontarsi, poi, con il prezzo a base d'asta, indicato nel relativo bando.
4. In caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, la determinazione a contrattare ed il bando di gara potranno stabilire l'ammissibilità alla procedura di gara anche di **offerte al ribasso, purché entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta**.
5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Portomaggiore, Centro Servizi al Cittadino "Portoinforma" entro il termine e con le modalità che saranno fissate dal bando di gara.
6. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta ed incondizionata del prezzo, indicato in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 2 % del valore posto a base della gara, con le modalità previste e disciplinate nel bando di gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto imputabile al soggetto aggiudicatario.
7. La valutazione delle offerte è compiuta da una Commissione nominata con determinazione del Dirigente del Settore TUA che la presiede ed è formata da tecnici e/o funzionari interni all'ente.
8. Le modalità di espletamento delle formalità della gara, così come i termini per il versamento del prezzo e per la stipulazione del contratto, sono disciplinati nel relativo bando di gara. L'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta più conveniente per il Comune.
9. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate entro trenta giorni dall'avvenuta aggiudicazione definitiva al miglior offerente.
10. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà incamerata dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di stipulare il contratto di compravendita o qualora, in sede di verifica del possesso dei requisiti per contrattare con la pubblica Amministrazione, risultasse aver reso una o più dichiarazioni mendaci. Diversamente, essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione del contratto ed all'avvenuto pagamento dell'integrale prezzo di aggiudicazione.

## **ART. 7 BANDO DI GARA**

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione a contrattare del Dirigente del Settore TUA, con la quale si approva il bando per l'alienazione del bene.
2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
  - descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica del bene da alienare;
  - il metodo di gara ;
  - il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento ;
  - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per la gara.
  - i locali presso cui si effettuerà la gara;
  - l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara ;

- l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di costituzione della stessa nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita, secondo le modalità di cui all'art.3 comma 4.
- la possibilità di ammettere offerte per procura. 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 solidamente obbligate;
- i termini e le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta;
- le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- Norme generali – informazioni.

### **ART. 8 PUBBLICITA' DEI BANDI**

1. I bandi di gara sono pubblicati:
  - a) all'Albo Pretorio informatico e affissi in numero adeguato in varie zone del Comune
  - b) nel sito INTERNET del Comune.
2. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: giornali locali, edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.

### **ART. 9 OFFERTE**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Portomaggiore consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
3. L'aumento deve essere proposto con offerta minima in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta, così come indicato nel bando di gara.
4. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.
5. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

### **ART. 10 TRATTATIVA PRIVATA**

1. La trattativa privata è consentita quando il valore di stima dell'immobile è **pari o inferiore a € 300.000,00**, nonché nel caso di precedente asta pubblica dichiarata deserta, ovvero nella quale siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi alla trattativa, saranno invitati almeno 5 potenziali acquirenti ed il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere **diminuito nel corso delle trattative fino ad un massimo del 20%**.
2. E' ammessa, inoltre, la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, qualora:
  - a) L'alienazione del bene avvenga a favore di altro Ente Pubblico o di diritto pubblico;
  - b) il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;
  - c) l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante ed il valore del bene non sia superiore ad € 50.000,00;
  - d) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione, ovvero in qualità di titolare di un diritto reale di godimento sul bene, sia interessato all'acquisto del bene;
  - e) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
  - f) quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;
  - g) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;
  - h) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose.
  - i) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.
3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 8.

## **ART. 11 PREZZO**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché le spese di cui al precedente art. 7, quando dovute, prima o comunque all'atto della stipula del contratto.
2. In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere previsto il pagamento dilazionato del prezzo fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un importo pari al 20% dell'intero prezzo al momento della stipula del contratto. In tal caso sulle rate di pagamento verrà applicato il tasso di interesse legale in vigore e successive modifiche. Sull'immobile verrà iscritta ipoteca legale a cura del conservatore dei pubblici registri immobiliari, a favore del Comune di Portomaggiore e la cauzione di cui all'art.6 resterà vincolata fino alla data dell'effettivo pagamento della rata di saldo.

## **ART. 12 RISERVA DI AGGIUDICAZIONE**

1. L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

### **ART. 13 DIRITTO DI PRELAZIONE**

1. Il competente Settore TUA accerta, prima dell'avvio della 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 del diritto di prelazione sarà consentito al titolare sulla base della migliore offerta comunque presentata al Comune ed alle medesime condizioni, entro il 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.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni ne' integrazioni all'offerta.
4. Scaduto il termine perentorio, se non e' pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

### **ART. 14 NORME FINALI E TRANSITORIE**

1. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
2. Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione, sempre a condizione che sia stato pagato il 60% (sessanta) del valore pattuito.
3. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici bandi di gara e alla legislazione in vigore.

### **ART. 15 ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di pubblicazione all'albo pretorio della deliberazione che lo approva stante l'immediata eseguibilità della stessa.

### **ART. 16 ABROGAZIONI**

1. A far data dall'entrata in vigore del presente regolamento si intende abrogato il "Regolamento per la vendita di immobili comunali" approvato con deliberazione consiliare n. 16 del 12.02.2003.