

# **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 28.04.2016

|                                                                              |        |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Art. 1 Oggetto del Regolamento .....                                         | pag. 3 |
| Art. 2 Beni e modalità di alienazione .....                                  | pag. 3 |
| Art. 3 Individuazione del prezzo .....                                       | pag. 3 |
| Art. 4 Beni vincolati .....                                                  | pag. 4 |
| Art. 5 Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione .....                | pag. 4 |
| Art. 6 Fondi interclusi .....                                                | pag. 5 |
| Art. 7 Procedure di vendita .....                                            | pag. 5 |
| Art. 8 Procedura aperta .....                                                | pag. 5 |
| Art. 9 Procedura negoziata .....                                             | pag. 6 |
| Art. 10 Trattativa privata diretta .....                                     | pag. 7 |
| Art. 11 Espletamento della gara .....                                        | pag. 7 |
| Art. 12 Gara deserta - eventuale riduzione del prezzo base .....             | pag. 8 |
| Art. 13 Aggiudicazione definitiva di procedura aperta o negoziata .....      | pag. 9 |
| Art. 14 Definizione delle controversie .....                                 | pag. 9 |
| Art. 15 Divieto speciale ai sensi dell'articolo 1471 del codice civile ..... | pag. 9 |
| Art. 16 Entrata in vigore .....                                              | pag. 9 |

## **Art. 1**

### **Oggetto del Regolamento**

Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del comune di Palau, secondo quanto stabilito dall'art. 12, comma 2, della L. 15.05.1997, n. 127, anche in parziale deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

## **Art. 2**

### **Beni e modalità di alienazione**

I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una stima di massima. 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. Sono fatte salve le norme di legge speciali per le alienazioni delle aree che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.

La Giunta Comunale presenta ogni anno all'approvazione del Consiglio Comunale, in data antecedente alla presentazione del Bilancio di previsione, l'elenco dei beni immobili del patrimonio disponibile comunale per i quali intenda avviare la procedura di alienazione, con la specifica forma di dismissione di cui alle procedure previste nei successivi articoli del presente regolamento.

I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

## **Art. 3**

### **Individuazione del prezzo**

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato una volta approvato il Bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2. La perizia estimativa deve espressamente valutare:

- ✓ la destinazione dell'immobile
- ✓ gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- ✓ il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.

3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA, se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, spese catastali, costo della perizia estimativa se affidata ad un

tecnico esterno).

#### **Art. 4**

##### **Beni vincolati**

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 del vincolo.

#### **Art. 5**

##### **Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione**

Con la delibera di cui all'art. 2, vengono stabilite le eventuali agevolazioni e le modalità per il possibile esercizio del diritto di prelazione, secondo la normativa vigente in materia per ogni specie di immobile, da parte degli assegnatari del patrimonio immobiliare oggetto di vendita, nonché le garanzie a favore degli stessi nel caso non esercitino il diritto di prelazione.

L'amministrazione riconosce il diritto di prelazione al conduttore dell'immobili con le modalità ed alle condizioni previste dalla normativa vigente in materia per ogni specie di immobile e solo a parità di condizioni.

Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di diritto al prezzo di stima determinato con le modalità di cui all'art. 3.

L'offerta di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti 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 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione derivi non stabilisca un termine diverso.

## **Art. 6**

### **Fondi interclusi**

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 se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla condizione di lotto intercluso e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

In tali fattispecie l'Amministrazione comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, nei modi stabiliti dall'articolo precedente ovvero, qualora il fondo sia libero, si procederà ugualmente a trattativa privata individuando un contraente mediante avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del comune cui 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.

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.

## **Art. 7**

### **Procedure di vendita**

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) Procedura aperta;
- b) Procedura negoziata;
- c) trattativa privata diretta in connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

## **Art. 8**

### **Procedura Aperta**

1. È 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 il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello regionale o nazionale.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale e regionale, gli annunci nei siti Internet, le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale e nel Bollettino Ufficiale della Regione.
4. La gara viene effettuata, di norma, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
5. Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso il protocollo generale entro il termine fissato dall'avviso d'asta.

7. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante fidejussione bancaria o assicurativa.
8. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora di arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta.
9. La gara è presieduta dal Responsabile del Settore competente.
10. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
11. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
12. Il prezzo d'acquisto potrà essere corrisposto:
  - a) mediante bonifico bancario, in data antecedente la stipula del rogito, per importi inferiori ad Euro 300.000,00;
  - b) con una dilazione temporale massima di 4 anni dalla stipula del contratto, per importi di vendita pari o superiori ad euro 300.000,00, con versamento minimo di un anticipo pari al 30% dell'intero prezzo, da effettuare mediante bonifico bancario, prima della stipula del rogito;
13. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o altra garanzia idonea. Gli interessi dovranno essere pari al tasso di interesse legale.
14. Le operazioni di gara sono oggetto specifico di verbale, copia del quale è allegato alla Determinazione di vendita.
15. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta del Comune. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
16. Qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, la cauzione versata sarà trattenuta dall'Amministrazione.

## **Art. 9**

### **Procedura negoziata**

1. Si procede alla vendita con il sistema della Procedura negoziata (trattativa privata), in conformità a quanto previsto dall'art. 14, comma 12, della L. 27.12.1997, n. 449, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima determinato dal miglior prezzo di mercato, non superi i 50.000,00 euro.
2. La procedura negoziata di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante: affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune, pubblicazione all'albo Pretorio Comunale e sul sito internet del comune di Palau.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla procedura negoziata, il termine per la presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

## **Art. 10**

### **Trattativa privata diretta**

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, 6° comma del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti e il suo valore di stima, determinato dal miglior prezzo di mercato, non superi i 20.000,00 euro.
2. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa anche con più soggetti nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20%.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti e accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa, previo versamento di una cauzione del 10% che sarà trattenuta nel caso di recesso dall'acquisto ovvero verrà imputata quale acconto della somma di vendita pattuita come di seguito specificato.
4. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto mediante bonifico bancario prima della stipula del rogito fatte salve le ipotesi di dilazione previste dal presente regolamento;

## **Art. 11**

### **Espletamento della gara**

Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una proposta irrevocabile di acquisto che dovrà essere superiore al prezzo di base indicato, saranno prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta.

➤ Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

- a) il prezzo, in cifre ed in lettere, che intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione comunale;
- b) le garanzie offerte in caso di pagamento rateizzato;
- c) di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:
  - ✓ l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il comune di Palau, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
  - ✓ gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con/senza possibilità di rilanciare;
  - ✓ l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del comune di Palau, della riservata facoltà di non procedere alla vendita;

- ✓ non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipula nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati dell'eventuale preliminare di vendita; analogamente il deposito cauzionale non sarà restituito al miglior offerente che, nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita, volesse rinunciare all'aggiudicazione; inoltre non sarà restituito il deposito cauzionale al migliore offerente che, volendo avvalersi della rateizzazione del prezzo di vendita previsto nel bando di gara, non produca, nei termini stabiliti dallo stesso bando, le garanzie richieste.
- ✓ Tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

Il presidente della procedura di gara è il responsabile della procedura ovvero altro funzionario dallo stesso delegato. Nella procedura di gara svolgono funzione di testi due impiegati comunali; un altro impiegato assiste all'esperimento per la redazione del verbale, che è firmato da lui, dal presidente e dai testi.

La gara è pubblica.

Il comune di Palau comunicherà a mezzo lettera raccomandata AR o posta elettronica certificata, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 7 giorni dall'espletamento della gara, ovvero entro 15 giorni dalla conclusione della procedura competitiva di cui al successivo art. 12, nel caso in cui siano previsti esperimenti di miglioramento.

L'atto di vendita sarà redatto entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 45 giorni, si procederà alla stipula del preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

Al di fuori della fattispecie di cui al precedente punto, la stipula di un preliminare di vendita in luogo del contratto di compravendita sarà ammessa solo dietro motivato provvedimento del Responsabile del procedimento, che stabilirà le condizioni ed i termini, ad eccezione delle scadenze relative al pagamento del prezzo che restano già previste in caso di stipula del contratto di compravendita.

- Qualora l'offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore rispetto al prezzo posto a base d'asta, per procedere all'aggiudicazione si effettuerà una nuova gara limitata ai suddetti concorrenti risultati potenziali aggiudicatari. Gli stessi saranno invitati, dal Presidente di gara, a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata. L'invito dovrà essere scritto e dovrà essere effettuato entro e non oltre tre giorni dalla data dell'asta pubblica; in ogni caso il termine per presentare la nuova offerta non dovrà essere superiore a sette giorni dalla data della lettera di invito.

## **Art. 12**

### **Gara deserta - eventuale riduzione del prezzo base**

Nella eventualità che la gara vada deserta è facoltà dell'amministrazione Comunale effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dal tecnico o dai tecnici del

comune che hanno redatto la perizia dettagliata.

Il prezzo a base d'asta della seconda gara non potrà essere inferiore al 20% del prezzo base della prima gara, ovvero del valore di perizia.

#### **Art. 13**

##### **Aggiudicazione definitiva di procedura aperta o negoziata**

L'aggiudicazione diventa definitiva con l'assunzione di apposita determinazione da parte del responsabile del settore interessato.

#### **Art. 14**

##### **Definizione delle controversie**

Qualsiasi controversia dovesse insorgere fra le parti relativamente all'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto deve essere deferita al giudizio esclusivo del giudice ordinario. Le parti dichiarano di regolare le controversie secondo il Codice Civile, adendo il giudice ordinario e, quindi, di eleggere competente, in via esclusiva, il Foro di Tempio Pausania.

#### **Art. 15**

##### **Divieto speciale ai sensi dell'articolo 1471 del codice civile**

1. Gli amministratori comunali non possono essere acquirenti, nemmeno attraverso l'asta pubblica, né direttamente né indirettamente né per interposta persona, dei beni del Comune.
2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 è nullo.

#### **Art. 16**

##### **Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua approvazione e decorsi quindici giorni dalla sua pubblicazione, unitamente alla delibera di approvazione, all'albo pretorio del Comune.