



# **COMUNE DI TORINO DI SANGRO**

C.A.P. 66020

PROVINCIA DI CHIETI

---

## **REGOLAMENTO COMUNALE**

### **PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI**

(Approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 28.5.2004)

# **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI**

## **SOMMARIO**

- 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 – Prezzo di vendita**
- ART. 6 – Procedure di vendita**
- ART. 7 – Asta Pubblica**
- ART. 8 – Asta pubblica - Offerte**
- ART. 9 – Aste deserte**
- ART. 10 – Garanzie e Cauzione**
- ART. 11 – Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa**
- ART. 12 – Trattativa Privata Diretta**
- ART. 13 – Permuta**
- ART. 14 – Pubblicità dei bandi e degli avvisi di gara**
- ART. 15 – Indizione procedura di vendita**
- ART. 16 - Commissione di gara**
- ART. 17 - Offerte per procura e per persona da nominare**
- ART. 18 -Verbale di gara**
- ART. 19 - Restituzione dei depositi**
- ART. 20 - Approvazione del verbale di gara**
- ART. 21 - Pagamento del prezzo di vendita**
- ART. 22 - Diritti di prelazione**
- ART. 23 - Clausola d'interruzione**
- ART. 24 – Norme finali**
- ART. 25 - Spese contrattuali**
- ART. 26 – Rinvio dinamico**
- ART. 27 – Entrata in vigore**

➤ il valore di stima dei singoli beni.

Il Piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

Il Piano delle 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.

Nel caso in cui l'approvazione del Piano o le eventuali variazioni dello stesso, dovessero intervenire successivamente all'approvazione del Bilancio di previsione, il Consiglio Comunale con lo stesso provvedimento procederà alle variazioni delle dotazioni attive e passive del bilancio con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati

#### **ART. 4 – Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni**

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale, a sensi di quanto previsto dall'art.42, comma 2 lett. l), del D. Lgs.18 agosto 2000 n.267, può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

#### **ART. 5 – Prezzo di vendita**

I beni oggetto di alienazione debbono essere previamente identificati dall'Ufficio Tecnico comunale, in modo che siano indicati:

- a)- la ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
- b)- la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
- c)- la destinazione dell'immobile;
- d)- i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;
- e)- i criteri seguiti e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato;
- f)- il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita;
- g)- il valore venale da porre a base delle procedure di alienazione, dedotto il capitale corrispondente agli oneri e passività inerenti al fondo e da accollarsi espressamente all'acquirente tra le condizioni speciali da indicare sull'avviso di gara.

#### **ART. 6 – Procedure di vendita**

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 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) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta ovvero dall'avviso di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene. La cauzione 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.

#### **ART. 11 – Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa**

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e/o di valore non superiore a € 50.000,00 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 Avviso Pubblico di vendita.

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

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5, posto a base delle offerte da presentare.

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 pubblico nelle forme indicate dal successivo art. 14.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 10.

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

#### **ART. 12 – Trattativa Privata Diretta**

L'Amministrazione può procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica 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 per motivati fini istituzionali;
- d) alienazione di beni immobili il cui valore di stima sia inferiore ad € 25.000,00;
- e) qualora la situazione oggettiva dell'immobile, pure se il bene ha un valore superiore a € 25.000,00 evidenzii l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
  - 1) unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
  - 2) unico proprietario di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'Amministrazione;

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.  
L'atto di permuta relativo è stipulato in forma pubblica.

#### **ART. 14 – Pubblicità dei bandi e degli avvisi di gara**

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 500.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra € 500.000,00 e € 250.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 250.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.

La pubblicazione del bando all'albo pretorio dell'Ente deve avvenire per almeno 30 giorni antecedenti a quello fissato per la gara. Le altre forme di pubblicità devono avvenire entro un termine adeguato.

Gli avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara ufficiosa devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo Pretorio: la pubblicazione di tali avvisi deve avvenire per almeno 30 giorni antecedenti a quello fissato per la gara.

I termini di pubblicazione dei bandi e degli avvisi previsti nel presente articolo possono essere ridotti della metà in caso di comprovata e motivata urgenza.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 15.

#### **Art. 15 – Indizione procedura di vendita**

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio. 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 per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

#### **Art. 16 - Commissione di gara**

L'incanto o la trattativa privata preceduta da gara ufficiosa ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita Commissione così composta:

a)- Responsabile del Servizio, con funzioni di Presidente;

I depositi effettuati, agli effetti del precedente art. 10 dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono restituiti dal tesoriere del Comune, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmate dal Presidente della gara.

#### **ART. 20 - Approvazione del verbale di gara**

Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti vengono approvati dal competente Responsabile del Servizio.

Il processo verbale di aggiudicazione ed il provvedimento di approvazione degli atti di gara sono notificati all'acquirente.

#### **ART. 21 - Pagamento del prezzo di vendita**

L'acquirente dopo l'avvenuta notifica dell'approvazione del verbale di aggiudicazione, dovrà versare presso la Tesoreria comunale il prezzo di aggiudicazione, secondo i termini e le modalità stabilite dal contratto.

Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza al competente servizio comunale.

L'acquirente non potrà entrare nel possesso e nella disponibilità dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

#### **Art. 22 - Diritti di prelazione**

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 tale diritto al prezzo di vendita.

Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.

I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.

L'offerta di cui al primo comma 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 deriva non stabiliscano un termine diverso.

L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo costituita secondo quanto previsto dal precedente art. 10.

#### **Art. 23 - Clausola d'interruzione**

Ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione le procedure di gara potranno essere interrotte fino al momento precedente alla definitiva approvazione degli atti di gara.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di settore e al Regolamento dei contratti del Comune di Torino di Sangro.

**ART. 27 – Entrata in vigore**

Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.