



COMUNE DI PIETRASTORNINA
(Provincia di Avellino)

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

INDICE

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	2
ART. 1. - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	2
ART. 2 - COMPETENZE DEGLI ORGANI.....	2
ART. 3 - BENI DA ALIENARE	2
ART. 4 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	3
ART. 5 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA.....	3
ART. 6 - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.....	3
ART. 7 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE	4
ART. 8 - PROCEDURA DI VENDITA.....	4
ART. 9 - GLI INCANTI.....	4
ART. 10 - PUBBLICITÀ DEGLI AVVISI DI GARA.....	5
ART. 11 - COMMISSIONE DI GARA.....	5
ART. 12 - MODALITÀ DELLA GARA	5
ART. 13 - APPROVAZIONE DEL VERBALE DI GARA.....	5
ART. 14 - RESTITUZIONE DEI DEPOSITI	6
ART. 15 - VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA	6
ART. 16 - FORME PARTICOLARI DI VENDITA.....	6
ART. 17 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA	6
ART. 18 - CONTRATTO.....	6
ART.19 - SPESE CONTRATTUALI	6
ART. 20 - ENTRATA IN VIGORE	7

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Art 1. - Oggetto del regolamento

- 1) Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, legge n° 127/1997¹, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge n° 783/1908, e successive modificazioni, ed al Regolamento approvato con R.D. n° 454/1909, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
- 2) Si considerano tali:
 - a) I beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli art. 828, secondo comma, e 824 del Codice Civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione.
 - b) I beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune i quali con atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio.
 - c) I beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune.
- 3) In ogni caso la vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributo dello Stato a fondo perduto è proceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
- 4) Per gli immobili con caratteristiche comportanti l'applicazione di vincoli previsti dal D.Lgs. n° 42/2004, l'amministrazione procede all'alienazione tenendo conto di quanto previsto dal decreto stesso.

Art. 2 - Competenze degli organi

- 1) Le alienazioni dei beni del patrimonio immobiliare, qualora non siano previste in atti Fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l) del Decreto Legislativo n° 267 del 2000.

Art. 3 - Beni da alienare

- 1) l'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dal Comune nel bilanci annuale e pluriennale.
- 2) il valore da indicare nel bilancio annuale e pluriennale è quello risultante da una

¹ *12. Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica.*

2. I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla *L. 24 dicembre 1908, n° 783*, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con *R.D. 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. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.

stima di massima effettuata dal personale della struttura competente.

- 3) Qualora si proceda ad alienazioni non programmate, il Consiglio Comunale con apposita deliberazione determina il piano di vendita.

Art. 4 - Individuazione dei beni

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità. L'immobile da alienare è esattamente individuato nelle sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze, di eventuali diritti e servitù sullo stesso.

- 1) A tal fine sono necessari i seguenti dati:
 - a) partita catastale;
 - b) foglio;
 - c) particella e sub;
 - d) categoria catastale;
 - e) classe;
 - f) consistenza;
 - g) superficie;
 - h) classificazione;
 - i) confini;
 - j) numero atto di acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione;
 - k) trascrizione e data;
 - l) ufficiale rogante.
- 2) Gli ultimi tre punti del comma precedente non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio del Comune indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

Art. 5 - Determinazione del prezzo di vendita

- 1) Il valore base di vendita è determinato, una volta approvato il bilancio di previsione, con apposita perizia estimativa redatta o:
 - a) in riferimento ai valori correnti di mercato per i beni con caratteristiche analoghe;
 - b) sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare.
- 2) la perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
- 3) Il valore determinato in perizia estimativa costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno formulate le offerte.
- 4) A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (es. frazionamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, e quant'altro necessario).

Art. 6 - Condizioni generali di vendita

- 1) La vendita viene realizzata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
 - a) a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato e forma

con lo quale l'immobile è posseduto e goduto dal comune.

- b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o parte dell'immobile acquistato.
- c) l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; mentre gli obblighi del Comune sono subordinati al perfezionamento dell'atto.
- d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune rispetto all'immobile,
- e) sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore.
- f) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato secondo i termini e le modalità di cui ai successivi articoli.

Art. 7 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

- 1) Quando il bene da alienare è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere determinata nei modi previsti dalle disposizioni in materia,

Art. 8 - Procedura di vendita

- 1) La procedura per lo scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.
- 2) La vendita dei beni si realizza mediante pubblici incanti, sulla base del valore di stima, previe le pubblicazioni, affissioni e inserzioni in conformità a quanto disposto dal presente regolamento.

Art. 9 - Gli incanti

- 1) L'apertura degli incanti è resa nota mediante pubblici avvisi, nei quali sono indicati:
 - a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - b) il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti e i termini di pagamento;
 - c) i diritti ed i pesi inerenti l'immobile;
 - d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede agli incanti;
 - e) il luogo e l'ufficio in cui si eseguono gli incanti;
 - f) l'ufficio presso il quale sono ostensibili i documenti;
 - g) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta, nonché l'indicazione della tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;
 - h) le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione e le modalità di presentazione delle offerte;
 - i) il modo in cui si procede agli incanti;
 - j) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si sia presentato un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito per l'incanto.
 - k) la possibilità di ammettere offerte per procura. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da un notaio.

Art. 10 - Pubblicità degli avvisi di gara.

1. Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi all'albo pretorio del Comune e sul sito internet per almeno **15 giorni**.
2. Qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a **200.000 ECU**, la pubblicità di cui al comma 1, dovrà essere integrata con la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione e per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale ed il termine di cui 1 è raddoppiato.
3. È data facoltà di comunicare il bando alle associazioni di proprietari di immobili provinciali e regionali, alle associazioni o sindacati a livello provinciale o regionale; alle associazioni di costruttori, alle agenzie di intermediazione immobiliare.

Art. 11 - Commissione di gara

- 1) L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso di gara e la gara viene effettuata da un'apposita Commissione nominata secondo le norme regolamentari in vigore.

Art. 12 - Modalità della gara

- 1) L'asta si tiene con il metodo delle offerte segrete di cui alla lettera c) dell'art. 73 del R.D. 23/05/24 n° 827 che, unitamente alla prova dell'eseguito deposito di cui al precedente articolo 9, comma I, lettera g), devono essere inviate al Comune, ad esclusivo rischio del concorrente, per mezzo del servizio postale raccomandato.
- 2) Le offerte, per essere valide, devono pervenire, in piego sigillato, improrogabilmente entro la data e l'ora stabilite nell'avviso. Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami.
- 3) L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.
- 4) L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
- 5) Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli a partiti segreti. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.
- 6) Ove nessuno di coloro che fecero offerte sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.
- 7) Nel caso in cui risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, si procede ad un secondo esperimento d'asta con le stesse condizioni e modalità di svolgimento del primo.
- 8) Nel caso in cui anche il secondo esperimento di gara risulti infruttuoso, la Giunta comunale su motivata relazione dell'UTC, potrà disporre la riduzione del prezzo a base d'asta fino ad un massimo del **20 per cento**.

Art. 13 - Approvazione del verbale di gara

- 1) Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara è definitivamente approvato con determinazione del responsabile della struttura competente.
- 2) Il processo verbale di aggiudicazione e la determinazione di approvazione sono

notificati all'acquirente.

Art. 14 - Restituzione dei depositi

- 1) I depositi effettuati dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari sono immediatamente restituiti dal tesoriere del Comune, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmate dal presidente della gara.

Art. 15 - Vendita a trattativa privata

- 1) È ammessa la trattativa privata anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, sesto comma, del R.D. n° 827/1924, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendono non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso all'asta pubblica.
- 2) La trattativa privata è inoltre ammessa anche con più soggetti nei casi in cui si siano verificate le diserzioni di incanti, disciplinate al precedente articolo 12.

Art. 16 - Forme particolari di vendita

- 1) Il comune qualora intenda procedere alle alienazioni tramite consulenti, ovvero realizzare operazioni di cartolarizzazione o aderire a fondi comuni di investimento con riferimento a propri beni immobili, è tenuto a provvedere ai sensi della normativa vigente, fermo restando l'individuazione dei beni da sottoporre a vendita.

Art. 17 - Pagamento del prezzo di vendita

- 1) Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per mezzo di assegno bancario non trasferibile intestato alla tesoreria comunale all'atto della stipula del rogito.
- 2) Qualora sia richiesta dall'aggiudicatario, il responsabile dell'ufficio competente potrà procedere alla consegna dell'immobile prima della stipula dell'atto di trasferimento, previo versamento del 95% del prezzo di aggiudicazione.

Art. 18 - Contratto

- 1) La vendita degli alloggi viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile e tenuto conto del dispositivo di cui all'art. 17, comma 68, lettera *b*), della legge 15 maggio 1997, n° 127.

Art.19 - Spese contrattuali

- 1) Ai fini della spese derivanti dal contratto di acquisto, si applicano le disposizioni previste dal comma 275 dell'articolo 1 della legge n° 311 del 2004, che prevedono l'esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto, relativamente alle operazioni, agli atti, ai contratti, ai conferimenti e ai trasferimenti di immobili di proprietà dei comuni, ivi comprese le operazioni di cartolarizzazione di cui

alla legge n° 410 del 2001, in favore di fondazioni o società;

- 2) sono in ogni caso a carico dell'aggiudicatario le spese di stampa e di pubblicazione, affissione ed inserzione ritenute obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

Art. 20 - Entrata in vigore

- 1) Il presente regolamento entrerà in vigore a intervenuta esecutività della delibera di approvazione.
- 2) Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.