

**COMUNE DI MANZIANA**  
**(Area LL.PP. – Patrimonio)**

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI**  
**(art. 12 Legge 127/97)**

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 27/08/2007

**ARTICOLO 1. - Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, la alienazione dei beni del patrimonio immobiliare del Comune di Manziana, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783 e s. m. e i. nonché del regolamento approvato con R.D.17.06.1909 n. 454 ed alle norme sulla contabilità generale degli Enti locali, fermi restando i principi generali sull'ordinamento giuridico- contabile, sui criteri di trasparenza e sulla pubblicità.
2. Il Consiglio comunale, con atto deliberativo motivato, può estendere, caso per caso, l'applicazione del presente regolamento anche ai procedimenti relativi alla concessione del diritto di superficie e/o alla cessione in proprietà di aree destinate all'urbanizzazione per la realizzazione di insediamenti residenziali, produttivi e a servizi, nonché di interventi di recupero e/o di riqualificazione, con particolare riferimento ai procedimenti integrati in cui concorrono operazioni di alienazione del patrimonio immobiliare.

**ARTICOLO 2. - Beni da alienare**

1. I beni da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale, in quello pluriennale e nella relazione previsionale e programmatica sulla base di una perizia di stima.
2. Possono, comunque, in corso d'anno, essere alienati beni non indicati in Bilancio previa adozione di atto deliberativo che ne stabilisca la cessione secondo il prezzo stabilito per ciascun tipo di area o di fabbricato.

**ARTICOLO 3. - Individuazione del valore base di vendita**

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta dal funzionario responsabile del servizio patrimonio o da un tecnico libero professionista con riferimento ai valori 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 specificare:
  - a. I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
  - b. Il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisto configurato in relazione al territorio (ambito locale o più ampio) al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
3. Per la fissazione del prezzo base di vendita, al netto di IVA se dovuta, al prezzo di stima, come determinato ai sensi dei commi 1 e 2, sono aggiunte:
  - a. Le spese tecniche sostenute o da sostenere (stima, frazionamenti, aggiornamenti catastali, ecc.).
  - b. Le spese di pubblicità dell'alienazione.
4. Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma precedente.
5. Si procederà all'aggiudicazione al miglior offerente, anche nel caso di una sola offerta valida e non verranno ammesse offerte in ribasso.

#### **ARTICOLO 4. - Beni vincolati o soggetti a diritto di prelazione**

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.
2. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita ed il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni vigenti in materia.

#### **ARTICOLO 5. - Procedure di vendita**

1. Alla vendita del bene si procede in relazione al grado di appetibilità del bene al mercato interessato potenzialmente all'acquisto ed al valore di stima quali risultano dalla perizia di stima, con i seguenti sistemi con le procedure di cui al presente regolamento:
  - a. asta pubblica;
  - b. trattativa privata previa gara informale;
  - c. trattativa privata senza esperimento di gara informale.

#### **ARTICOLO 6. - Asta pubblica**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando l'appetibilità del bene offerto, per la sua natura, la sua potenziale utilizzazione ed il suo valore venale, è riconducibile ad un mercato più vasto dell'ambito locale.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella deliberazione di vendita, che tengano conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:
  - a. Affissione dell'avviso di gara all'Albo Pretorio del Comune.
  - b. Pubblicazione dell'estratto dell'avviso sul sito internet del Comune.
  - c. Affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune ovvero nell'ambito territoriale più vasto qualora l'interesse di acquisto non sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più piccole.
  - d. Affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.
  - e. Altre forma di pubblicità individuate di volta in volta dall'Amministrazione.
4. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata a/r o con trasmissione a mano all'Ufficio Protocollo Comunale, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
5. Il termine di ricezione delle offerte non può essere inferiore a ventisei giorni e superiore a cinquantadue giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio.
6. Per l'osservanza del termine di ricezione farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio protocollo del Comune sul plico contenente l'offerta pervenuta.
7. Le offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute entro il termine fissato non verranno prese in considerazione anche se spedite in tempi utili.
8. L'asta si tiene per mezzo di offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base di vendita indicato nel bando di gara. L'aggiudicazione è effettuata a chi ha presentato l'offerta (proposta di acquisto) migliore.
9. In caso di parità di offerte si procede ad estrazione a sorte.
10. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere (in caso di discordanza verrà preso in considerazione soltanto il prezzo in lettere), la prova dell'avvenuto deposito cauzionale, pari al 10% (dieci per cento) del valore posto a base di gara, e costituito nei modi previsti dall'avviso d'asta.
11. Il deposito si intende anticipo del prezzo dovuto e costituirà, ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile, caparra confirmatoria, la quale verrà introitata dal Comune in caso d'inadempimento dell'aggiudicatario, ovvero qualora lo stesso non si presenti alla stipula dell'atto di compravendita dell'immobile alienato.
12. Il Comune si riserva, in caso di inadempimento conseguente o connesso all'aggiudicazione medesima, eventualmente di trasferire il deposito cauzionale in capo al concorrente che segue nella

graduatoria, fatta salva la facoltà di avvalersi del diritto di risarcimento dei danni patiti e delle spese sostenute in seguito all'inadempimento.

13. Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario sarà considerato anticipo sul prezzo da versare.
14. Il saldo del prezzo offerto dall'aggiudicatario dovrà avvenire, pena annullamento dell'aggiudicazione ed incameramento del deposito cauzionale quale caparra confirmatoria, entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione, salvo motivata proroga concessa dal Comune.
15. Per i concorrenti non aggiudicatari, ai quali verrà data apposita comunicazione, il deposito cauzionale verrà restituito dopo la chiusura dell'asta nel più breve tempo possibile.
16. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta da un'apposita Commissione di gara nominata dalla giunta comunale.
17. L'aggiudicazione a seguito di gara (verbale di gara) è da intendersi provvisoria, anche se vincolante per l'offerente, e diventerà definitiva solo a seguito della deliberazione di approvazione delle risultanze dell'asta da parte dell'organo competente.
18. Il contratto verrà stipulato nel termine di sessanta giorni (salvo motivata proroga del Comune) dall'intervenuta aggiudicazione definitiva previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

#### **ARTICOLO 7. - Trattativa privata previa gara informale**

1. Si procede alla vendita col sistema della trattativa privata, previa gara informale, oltre al caso in cui l'asta pubblica (di cui all'art. 6) sia risultata deserta, quando l'appetibilità del bene offerto, per la sua natura, la sua potenziale utilizzazione ed il suo valore venale, è riconducibile ad un mercato ristretto e di ambito locale.
2. La trattativa è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento.
3. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:
  - a. Affissione dell'avviso di gara all'Albo Pretorio del Comune.
  - b. Pubblicazione dell'estratto dell'avviso sul sito internet del Comune.
  - c. Affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più piccole.
  - d. Affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.
  - e. Altre forme di pubblicità individuate di volta in volta dall'Amministrazione.
4. Il termine di presentazione delle offerte non può essere inferiore a dieci giorni e superiore a ventisei giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio.
5. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il deposito cauzionale, il versamento dell'importo dovuto, la Commissione di esame, la stipula del Contratto sono richiamate le norme di cui all'articolo 6.
6. In caso di trattativa privata a seguito di asta pubblica andata deserta il prezzo a base d'asta potrebbe essere ridotto dall'Amministrazione fino ad un massimo del 20% (venti per cento).

#### **ARTICOLO 8. - Trattativa privata senza esperimento di gara informale**

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale nel caso in cui il bene da alienare sia di esclusivo interesse di alcuni eventuali acquirenti (per esempio un relitto stradale) o se la trattativa privata con espletamento di gara informale (art. 7) sia andata deserta.
2. In tale ipotesi l'Amministrazione interpella direttamente tutti coloro che abbiano un eventuale interesse all'acquisto o che lo abbiano manifestato.
3. Si procede alla vendita con questa procedura, per esempio, anche 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.
4. Il contratto pubblico di compravendita sarà stipulato nel termine di 30 (trenta) giorni (salvo motivata proroga da parte dell'Amministrazione) dalla comunicazione a mezzo raccomandata a/r dell'intervenuta aggiudicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

5. Nella trattativa privata senza esperimento di gara informale, l'Amministrazione comunale potrà accettare il pagamento rateizzato del prezzo della compravendita, secondo le modalità ed i termini concordati con l'acquirente e comunque con l'applicazione dell'interesse percentuale pari a quello EURORIBOR a sei mesi.

#### **ARTICOLO 9. - Permuta di beni immobili**

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare, è altresì consentito permutare a trattativa privata con soggetti pubblici e privati i rispettivi beni immobiliari di proprietà sulla base della perizia di stima che ne attesti la convenienza economica.

#### **ARTICOLO 10. - Rinvio ad altre norme**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa rinvio alle norme del vigente Regolamento comunale di organizzazione degli uffici e del vigente Regolamento di contabilità nonché alle disposizioni vigenti in materia di contratti e di alienazione dei beni patrimoniali dello Stato.

#### **ARTICOLO 11. - Spese di contratto**

1. Tutte le spese per il contratto, diritti ed oneri conseguenti alla stipula del contratto comprese le spese notarili, sono a carico dell'aggiudicatario parte acquirente.

#### **ARTICOLO 12. - Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, qualora la relativa deliberazione di approvazione sia dichiarata immediatamente eseguibile o, diversamente, il giorno successivo a quello in cui la deliberazione di approvazione è divenuta esecutiva.
2. Il presente Regolamento sostituisce il precedente "Regolamento sull'alienazione del patrimonio immobiliare" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 21/08/2000 e s.m. e i..