



# **REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Regolamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 144 del 19/12/2007

## REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

### INDICE

#### **Sezione I – Disposizioni generali**

- Art. 1 – Finalità e oggetto
- Art. 2 – Beni alienabili
- Art. 3 – Individuazione dei beni
- Art. 4 – Stima dei beni
- Art. 5 – Prelazione
- Art. 6 – Stipulazione del contratto
- Art. 7 – Pagamento del prezzo

#### **Sezione II – Procedure di alienazione**

- Art. 8 – Procedure di vendita
- Art. 9 – Asta pubblica
- Art. 10 – Svolgimento della gara
- Art. 11 – Trattativa privata
- Art. 12 – Svolgimento della gara informale
- Art. 13 - Pubblicità
- Art. 14 – Trattativa diretta
- Art. 15 – Svolgimento della trattativa
- Art. 16 – Permuta
- Art. 17 – Valori di permuta

#### **Sezione III – Disposizioni finali**

- Art. 18 – Spese contrattuali
- Art. 19 – Entrata in vigore del Regolamento
- Art. 20 – Rinvio dinamico

COMUNE DI MISANO ADRIATICO  
Allegato A alla deliberazione  
C.C.P.C. n. 144 del 19/12/07  
Il Segretario Generale

## **Sezione I – Disposizioni generali**

### Art. 1 – Finalità e oggetto

1. Il presente Regolamento, che costituisce legge speciale per le procedure riguardanti i beni oggetto dello stesso, disciplina, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15.05.1977 n. 127, le procedure di alienazione dei beni immobili appartenenti al Comune di Misano Adriatico nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Sono escluse dalla disciplina del presente Regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, le cessioni effettuate a titolo di conferimento di capitale ex art. 2342 Cod. Civ., nonché le vendite soggette a normativa specifica.

### Art. 2 – Beni alienabili

1. Sono alienabili i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile dell'Ente; le disposizioni del presente regolamento si applicano anche, in quanto compatibili, alle alienazioni dei diritti reali costituiti sui beni predetti.
2. I beni demaniali e quelli patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente Regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.
3. Per i beni appartenenti al patrimonio storico, artistico e culturale devono essere osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

### Art. 3 – Individuazione dei beni

1. I beni immobili da alienare sono indicati nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale.
2. Possono, tuttavia, in corso d'anno, essere alienati beni non indicati in bilancio, previa adeguata motivazione delle ragioni di pubblico interesse preordinate alla vendita.

### Art. 4 – Stima dei beni

1. Il valore base di vendita dell'immobile è stabilito dalla Giunta Comunale con atto approvativo di perizia valutativa asseverata di un tecnico allo scopo incaricato o con atto approvativo di perizia valutativa di un tecnico comunale o con proprio atto debitamente motivato.
2. La stima viene effettuata 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.

### Art. 5 – Prelazione

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata

nell'avviso di gara e l'aggiudicazione dovrà essere notificata all'interessato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

2. Il diritto di prelazione non è esercitabile in ipotesi di gara deserta.

#### Art. 6 – Stipulazione del contratto

1. La vendita si perfeziona con la stipulazione del contratto, nelle forme di legge.

2. Il contratto deve essere stipulato, di regola, entro 90 giorni dalla data di adozione della relativa determinazione da parte del Funzionario competente.

3. Il vincolo contrattuale derivante dalla partecipazione alle procedure di cui alla Sez. II si instaura:

a) per quanto riguarda l'Amministrazione alienante, con l'assunzione del provvedimento di aggiudicazione, nelle ipotesi di gara, ovvero del provvedimento di conclusione della procedura in ipotesi di trattativa diretta;

b) per quanto riguarda l'acquirente, con la sottoscrizione del verbale ad opera dell'apposita Commissione, nelle ipotesi di gara, ovvero con l'accettazione dell'offerta da parte dell'Amministrazione, in ipotesi di trattativa diretta.

#### Art. 7 – Pagamento del prezzo

1. I termini e le modalità del pagamento del prezzo sono indicati nel bando ovvero nell'avviso di gara.

2. Di norma prima della stipulazione del contratto l'acquirente deve versare l'intero corrispettivo della vendita.

3. Il deposito cauzionale effettuato a garanzia dell'offerta, se costituito in numerario, viene computato in acconto sul prezzo.

### **Sezione II – Procedure di alienazione**

#### Art. 8 – Procedure di vendita

**1. alla vendita dei beni immobili si procede, con le procedure di cui agli articoli seguenti, mediante:**

a) asta pubblica

b) trattativa privata

c) trattativa privata diretta

#### Art. 9 – Asta pubblica

1. La vendita dei beni di cui al presente Regolamento si effettua di norma mediante asta pubblica - da effettuarsi nel rispetto dei principi di cui alle disposizioni del R.D. n. 827/1924 e successive modificazioni conformate alla realtà ordinamentale dell'Ente comunale – da esperirsi sulla base di apposito avviso approvato dal Consiglio Comunale nel quale devono essere contenute le seguenti indicazioni:

- descrizione del bene;
- destinazione urbanistica dello stesso;

- modalità di presentazione delle offerte;
- ammontare del deposito cauzionale;
- prezzo a base d'asta;
- condizioni generali di vendita;
- termini e modalità di pagamento.

2. Nell'avviso viene specificato se l'offerta possa o non possa essere presentata per procura e per persona da nominare.

3. Nel caso di ammissione di offerte per procura ed anche per persona da nominare, la procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio.

4. Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

5. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare, non più tardi dei 15 giorni successivi al provvedimento di aggiudicazione la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà contestualmente, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, accettare la dichiarazione. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti legali come vero ed unico aggiudicatario.

6. In ogni caso l'offerente per persona da nominare rimarrà garante solidale della medesima fino alla sottoscrizione del titolo di acquisto.

7. L'asta si tiene col metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso.

8. L'aggiudicazione ha luogo in favore di colui che abbia offerto il miglior prezzo, che comunque dovrà essere in aumento rispetto al prezzo a base d'asta; in caso di parità si procede nella medesima adunanza ad una licitazione, per offerte segrete o per rilancio verbale secondo quanto ritenuto più opportuno dal Presidente di gara, fra i soli partecipanti che hanno presentato la medesima offerta; ove non siano presenti coloro che hanno presentato le offerte uguali, o se presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede per sorteggio.

9. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta.

**10. L'Amministrazione, con atto motivato, può prevedere che l'aggiudicazione possa essere effettuata anche attraverso gli altri sistemi previsti da R. D. n. 827/1924, in quanto compatibili.**

#### Art. 10 – Svolgimento della gara

1. Le offerte, racchiuse in piego sigillato o controfirmato sui lembi di chiusura, devono pervenire all'Amministrazione procedente con le modalità e nei termini perentori stabiliti nel bando di gara.

Per le offerte non pervenute o pervenute in ritardo non sono ammessi reclami.

2. Nel giorno fissato per l'esperimento della gara la Commissione all'uopo costituita provvede in seduta pubblica:

- ad escludere le offerte che non indicano aumenti ovvero non contengono le garanzie e la documentazione richiesta a pena di esclusione;

- a valutare le offerte ammesse e formulare una graduatoria di merito delle stesse.
3. Dei lavori della Commissione viene redatto apposito verbale, che deve essere trasmesso al Funzionario competente per l'adozione, entro 30 giorni, del provvedimento di aggiudicazione.
4. Il termine suindicato rimane sospeso per il tempo necessario all'eventuale esercizio del diritto di prelazione.

#### Art. 11 – Trattativa privata

1. La vendita dei beni di cui al presente Regolamento può essere effettuata mediante trattativa privata, previo esperimento di gara informale, nei seguenti casi:
- a) quando l'immobile posto in vendita non ecceda il valore di € 100.000,00 e l'interesse all'acquisto del medesimo, per ragioni o circostanze particolari (ubicazione, consistenza, condizioni giuridiche o fattuali), non sia riconducibile ad un vasto mercato;
- b) quando l'immobile posto in vendita sia destinato, ai sensi dello strumento urbanistico vigente, ad usi particolari e specifici, tali che siano chiaramente individuabili gli eventuali concorrenti.

#### Art. 12 – Svolgimento della gara informale

1. La gara informale, esperita sulla base di apposito avviso approvato dal Consiglio Comunale, si tiene col metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base dell'immobile.
2. Le offerte pervenute vengono valutate, nel giorno fissato per l'esperimento di gara, dalla Commissione all'uopo costituita, la quale procede in seduta pubblica.
3. Dei lavori della Commissione viene redatto apposito verbale, che deve essere trasmesso al Funzionario competente per l'adozione, entro 30 giorni, del provvedimento di aggiudicazione.
4. Se non diversamente previsto nell'avviso di gara, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai precedenti artt. 9 e 10.

#### Art. 13 – Pubblicità

1. Sia nel caso di alienazione mediante asta pubblica che nel caso di alienazione previo esperimento di gara informale, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. In relazione alle procedure di vendita adottate, si individuano le seguenti forme di pubblicità:
- Asta pubblica
- a) pubblicazione dell'avviso, per almeno 30 giorni, agli albi pretori del Comune di Misano Adriatico, della Provincia di Rimini e dei Comuni di quest'ultima;
- affissione di un congruo numero di manifesti nel Comune di Misano Adriatico e, se diverso, in quello di ubicazione dell'immobile;
- pubblicazione sul sito Internet del Comune di Misano Adriatico;
- b) inserzione per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale;
- c) pubblicazione per estratto oltreché nei modi di cui alla lett. b), sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sulla Gazzetta delle

pubblicazioni ufficiali della Comunità Europea e su uno o più quotidiani a diffusione nazionale qualora l'importo a base d'asta sia pari o superiore a € 1.000.000,00.

#### Gara informale

- a) pubblicazione del bando, per almeno 30 giorni, agli albi pretori del Comune di Misano Adriatico, della Provincia di Rimini e dei Comuni di quest'ultima;
- affissione di un congruo numero di manifesti nel Comune di Misano Adriatico e, se diverso, in quello di ubicazione dell'immobile;
  - pubblicazione sul sito Internet del Comune di Misano Adriatico;
  - affissione di cartelli, ove possibile, sul o accanto al bene posto in vendita;

3. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti della metà in caso di comprovata e motivata urgenza.

#### Art. 14 – Trattativa diretta

1. La vendita dei beni di cui al presente Regolamento può essere effettuata mediante trattativa diretta:

- a) nei confronti di enti pubblici o società di gestione dei servizi pubblici partecipate dal Comune di Misano Adriatico in misura non inferiore al 35% del capitale sociale, se ha ad oggetto immobili funzionali all'esercizio dei rispettivi compiti ed attività;
- b) nei confronti di quanti possiedono edifici o terreni confinanti con la proprietà pubblica, se ha ad oggetto frustoli di terreno che non si prestino da soli ad utilizzazione edilizia (quali relitti stradali, aree residue dall'esecuzione di un piano particolareggiato o dalla realizzazione di un'opera pubblica);
- c) qualora ricorrano circostanze eccezionali, adeguatamente specificate e motivate, tali da far ritenere non opportuno o conveniente il ricorso alle procedure di gara.

2. La trattativa diretta è altresì ammessa qualora l'asta pubblica o la gara informale siano andate deserte;

#### Art. 15 – Svolgimento della trattativa

1. La procedura di vendita per trattativa diretta, nei casi di cui al comma 1 del precedente articolo, viene avviata con delibera di Giunta ed è condotta dal funzionario incaricato; la vendita del bene non potrà comunque essere effettuata ad un prezzo inferiore a quello di mercato, sulla base della perizia di stima di cui all'art. 4.

2. La procedura di vendita per trattativa diretta, nei casi di cui al comma 2 del precedente articolo, viene avviata, e condotta dal funzionario già precedentemente incaricato per l'asta o la gara, nel termine di 60 giorni dall'esito negativo dell'asta o gara; decorso tale termine spetta al Consiglio Comunale valutare l'eventuale modifica delle condizioni di gara.

3. L'esito della trattativa deve essere approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### Art. 16 – Permuta

1. La vendita dei beni di cui al presente Regolamento può essere effettuata mediante contratto di permuta:

- a) quando i beni da alienare, per la loro modesta estensione e la loro collocazione logistica, non rivestano carattere di pubblico interesse e non risultino appetibili che da un soggetto determinato (es. frustoli di terreno confinanti);

- b) quando i beni da acquisire siano strumentali alla realizzazione di un'opera pubblica e ricorrano ragioni di urgenza o di convenienza tali da sconsigliare il ricorso alle procedure espropriative (es.: compatibilità con i termini imposti per il finanziamento dei lavori; congruità del corrispettivo rispetto ai valori di esproprio; maggiore funzionalità del modello negoziale, in luogo del modello autoritativo, al soddisfacimento dell'interesse pubblico);
- c) quando i beni da alienare non siano più idonei, per condizioni giuridiche o fattuali, agli usi istituzionali e si renda necessario acquisirne altri da destinare a tali usi.

2. La permuta è altresì ammessa quando l'acquisizione di un determinato bene, benché funzionale alle scelte politiche in materia di programmazione dell'assetto territoriale, non sia riconducibile sotto gli schemi delle procedure espropriative, in quanto non ancora traducibile in una progettazione certa e definita.

#### Art. 17 – Valori di permuta

1. Fatta salva la necessità di apposita perizia estimativa per la determinazione dei valori di permuta, l'eventuale conguaglio in denaro, necessario a pareggiare la differenza di valore tra gli immobili reciprocamente trasferiti, non può essere prevalente al valore del bene cui si accompagna, ma può rappresentare solo un elemento secondario e accessorio a quest'ultimo.

### **Sezione III – Disposizioni finali**

#### Art. 18 – Spese contrattuali

1. Le spese contrattuali, nonché quelle connesse, dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'acquirente.

2. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di perizia e quelle derivanti dalla pubblicità dei bandi o degli avvisi di gara.

#### Art. 19 – Entrata in vigore del Regolamento

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello di esecutività dell'atto deliberativo di approvazione.

2. Il presente Regolamento sostituisce e abroga le precedenti disposizioni regolamentari sull'alienazione dei beni immobili; i provvedimenti collegati già in essere, rimangono in vigore, in tutto o in parte, in quanto compatibili con le presenti disposizioni.

**3. Per quanto non espresso nel presente Regolamento si fa riferimento alla normativa legislativa e statutaria in materia.**

#### Art. 20 – Rinvio dinamico

1. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti, statali e regionali.

2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopraordinata.