

Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali
Ai sensi dell'art. 12, l. 1, 15.05.1997, n. 127
(approvato con deliberazione del CC n. [24 del 03.06.2000](#) e modificato con deliberazione n. [16 del 30.05.2003](#) e n. [12 del 27.05.2005](#))

Art. 1
Programmazione alienazioni

1. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione, il Comune programma le alienazioni di beni immobili che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario, anche sulla base delle istanze pervenute dai privati interessati. L'esperimento delle gare viene effettuato nell'arco dei successivi dodici mesi.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatorio, ai sensi dell'art. 32, comma 2, lettera m), della l. 142/1990 e successive modificazioni ed integrazioni. **La stessa deliberazione potrà essere adottata od aggiornata in corso di esercizio, secondo necessità. (2)**
3. Prima dell'avvio del procedimento di alienazione, l'elenco dei beni individuati dal Consiglio comunale ai sensi del primo comma, integrato con le stime di cui al successivo art. 2, viene reso pubblico mediante affissione all'albo pretorio e nelle consuete bacheche comunali per quindici giorni.
- 3 bis. Salvo che non siano presentate le osservazioni ed i rilievi di cui al successivo comma 4, la deliberazione consiliare di cui al comma precedente assume, se del caso, il valore di provvedimento dichiarativo di passaggio dei beni ivi individuati dal demanio comunale al patrimonio e la sua pubblicazione ai sensi del precedente comma assolve gli oneri di partecipazione collettiva prescritti dall'art. 829, comma 2, del codice civile. (1)*
4. Ciascun cittadino può visionare gli atti di precisa individuazione dei beni e le stime e presentare osservazioni e rilievi scritti in merito nei successivi 15 giorni presso l'ufficio del responsabile del procedimento.
5. Laddove siano state presentate le osservazioni ed i rilievi di cui al comma precedente il procedimento di alienazione non può aver corso prima che il Consiglio comunale abbia dedotto in merito. *La deliberazione di deduzioni viene pubblicata nelle forme di cui al precedente comma 3. (1)*
- 5 bis. La deliberazione consiliare di deduzioni di cui al comma precedente, per la parte che eventualmente confermi in via definitiva il programma di alienazione, assume, se del caso, il valore di provvedimento dichiarativo di passaggio dei beni ivi individuati dal demanio comunale al patrimonio e la sua pubblicazione assolve gli oneri di partecipazione collettiva prescritti dall'art. 829, comma 2, del codice civile. (1)*
6. Non si potrà procedere alla alienazione delle baracche asismiche comunali costruite in seguito al terremoto del 1915 e tuttora in mano pubblica se non in base ad appositi ed organici programmi di riqualificazione che interessino comparti omogenei e che siano rivolti a riqualificare il tessuto urbano. **Per comparto omogeneo si intende un gruppo contiguo di baracche interamente delimitato dal sistema viario pubblico. In ordine ai programmi di riqualificazione presentati dai privati, il Consiglio comunale esprime, prima di adottare ogni altra determinazione in ordine all'alienabilità, una valutazione sull'accettabilità della proposta di riassetto urbanistico-edilizio del comparto. L'alienazione dovrà riguardare l'intero comparto interessato, salvo le aree che il Consiglio riterrà di dover riservare a servizi pubblici. Il programma di riqualificazione dovrà essere corredato da un preciso schema di contratto con univoca indicazione circa i criteri di frazionamento e di vendita dei lotti. (2)**
- 6 bis. Si deroga alla previsione di cui al comma precedente ed è consentita l'alienazione di singoli vani di baracche asismiche nel caso in cui il vano sia compreso tra altri vani già di proprietà privata. In tali fattispecie l'amministrazione può procedere all'alienazione, previo esperimento di una procedura concorsuale ristretta tra i proprietari confinanti. In alternativa, può*

consentirsi l'acquisto frazionato dell'immobile e delle relative pertinenze tra i proprietari interessati, ove si registri il consenso di tutti i controinteressati e non vi ostino interessi pubblici diversi. In ogni caso, la cessione frazionata non può comportare svalutazione alcuna dell'immobile ed il corrispettivo di cessione non può essere complessivamente inferiore al prezzo che si ricaverebbe dalla cessione unitaria dell'immobile stesso. (1)

- 7. Per i soli comparti di baracche della frazione di San Giovanni Nuovo, caratterizzati dalla coesistenza di proprietà private e proprietà pubbliche, il Consiglio può autorizzare la vendita in favore degli attuali assegnatari dei vani di baracche asismiche detenuti, dietro l'impegno dell'acquirente, contrattualmente accettato in sede di vendita e garantito da apposita clausola, ad eseguire entro termine certo l'adeguamento dell'alloggio secondo canoni che saranno convenuti direttamente con l'ufficio tecnico comunale, sulla base di apposita direttiva tecnica che sarà approvata dalla Giunta comunale. (2)**

(1) modifiche introdotte con deliberazione del Consiglio comunale n. [16 del 30.05.2003](#)

(2) modifiche introdotte con deliberazione del Consiglio comunale n. [12 del 27.05.2005](#)

Art. 2 Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, a cura dell'ufficio tecnico comunale, mediante perizia di stima. Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno, al quale dovrà richiedersi apposita stima giurata. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
3. Nella valutazione del bene dovrà aversi riguardo anche alle migliorie od oneri di manutenzione eventualmente sostenuti da chi legittimamente avesse detenuto i beni oggetto del procedimento di alienazione.
4. Nella valutazione degli immobili di cui all'art. 3, comma 1.bis, D.L. 31.10.1990, n. 310, si farà riferimento ai criteri ed alle disposizioni che sono applicate dall'ATER per l'alienazione dei propri alloggi.
5. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo.

Art. 3 Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il funzionario addetto al servizio finanziario.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni.
3. In particolare, il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale e della determinazione a contrattare di cui all'art. 56 della l. 142/1990.
4. Qualora la valutazione si effettua sulla base dell'articolo 2, comma 3, l'indizione della gara e delle successive fasi è effettuata direttamente dal responsabile con proprie determinazioni.
5. Il responsabile provvede inoltre ad ammettere i partecipanti alla gara, redige il relativo verbale, sottopone all'approvazione della giunta i risultati della medesima e stipula il relativo contratto in nome e per conto del comune.

Art. 4
provenienza dei beni

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario, per espropriazione, usucapione, invenzione ed altre cause.

Art. 5
Forme di gara

1. Ai sensi dell'art. 12 della l. 127/1997 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
 - Asta pubblica, con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
 - Licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra;
 - Trattativa privata, per i seguenti casi:
 - a) In seguito ad asta o licitazione deserte purché il prezzo e le condizioni non siano variate se non a tutto vantaggio del Comune;
 - b) per motivi di urgenza;
 - c) qualora, trattandosi di fondi interclusi o, comunque, di lotti o relitti di immobili comunali per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quelli di mercato fissato ai sensi dei commi precedenti;
 - d) Allorquando i contraenti privati vantino una relazione particolare ed esclusiva con i beni comunale da alienare tale da discriminarli rispetto agli altri cittadini, sempre che il prezzo non sia inferiore a quelli di mercato fissato ai sensi dei commi precedenti¹.
 - e) Nelle ipotesi di cui all'art. 3, comma 1.bis, D.L. 31.10.1990, n. 310, riguardo coloro che, fanno uso legittimo del patrimonio di edilizia residenziale comunale, in base a contratto di affitto, di concessione o comodato;
 - f) Nelle altre ipotesi in cui il ricorso a tale forma di individuazione del privato contraente sia consentita dalla legge.

Art. 6
Indizione

1. La gara viene indetta con determinazione del responsabile. Detta determinazione deve possedere requisiti previsti dall'art. 56 della l. 1427/1990 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In particolare, il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni.
3. Nel caso di licitazione privata, con successivo provvedimento, il responsabile stabilisce quali soggetti ammettere ed approva la lettera d'invito a presentare offerta.
4. Qualora si proceda per trattativa privata, preceduta da gara ufficiosa, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

¹ Ved. Tar Molise 16.01.1997, n. 22, Tar Marche, 08.03.1996, n. 100, e Tar Lazio, sez. II, 15.04.1985, n. 932.

Art. 7
Destinazione urbanistica

1. L'ufficio tecnico comunale mette a disposizione del responsabile del procedimento i certificati di destinazione urbanistica degli immobili, entro il più breve tempo possibile dalla sua richiesta e comunque, in mancanza di richiesta espressa, non appena sia indetta la gara.
2. A tale fine il responsabile del procedimento trasmette una copia del bando all'Ufficio tecnico.

Art. 8
Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare.
2. Gli avvisi ed i bandi di aste o le licitazioni sono pubblicati:
 - All'albo pretorio qualora si tratti di alienazioni di valore sino a 100.000.000;
 - All'albo pretorio e, per estratto, su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore superiore a lire 100.000.000 e fino a 500.000.000;
 - All'albo pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione locale e sul B.U.R.A., per alienazione di beni il cui valore sia superiore a lire 500.000.000.
3. In ogni caso, copia degli stessi provvedimenti viene affissa nella bacheca comunale sita nella frazione in cui ha sede l'immobile e su apposito cartello situato sull'immobile stesso.

Art. 9
Bando

1. Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi i seguenti:
 - L'individuazione precisa dei beni da vendere, la loro situazione e provenienza, eventuali vincoli od oneri di destinazione o di gestione da imprimere o conservare al bene;
 - Il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - I diritti ed i pesi inerenti gli immobili;
 - L'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alle gare; nel caso delle licitazioni private, questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito;
 - Il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
 - Gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
 - L'ammontare della cauzione; il metodo di gara;
 - L'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
 - Eventuali garanzia bancarie per attestare la situazione economico- finanziaria;
 - Per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il registro delle imprese, in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
 - La possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure deve essere formate per atto o per scrittura privata autenticata da notaio. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate;
 - Le modalità di presentazione dell'offerta;
 - Le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni;
 - L'indicazione delle cause di esclusione dalla gara;
 - L'indicazione che il recapito dell'offerta e degli allegati rimane ad esclusivo rischio del mittente;

- L'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la P.A. di cui agli artt. 120 e ss. della l. 689/1981;
- L'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni stabilite dall'art. 1471 del codice civile;
- Nel caso di società, l'indicazione espressa - che può essere contenuta nel certificato di iscrizione del registro delle imprese - che negli ultimi 5 anni non è stata sottoposta a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- Il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- L'indicazione espressa che tutte le spese contrattuali, compresi diritti di rogito, spese, bolli, tasse ed imposte, gravano interamente sul contraente privato;
- L'indicazione espressa che graveranno sempre sull'acquirente le spese e le imposte di trascrizione, le imposte ipotecarie e catastali, le spese di volturazione e frazionamento catastale.

Art. 10 Asta pubblica

1. L'asta deve svolgersi non prima del trentunesimo giorno successivo alla pubblicazione del bando.
2. Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale del comune entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

Art. 11 Licitazione privata

1. Qualora il Comune ricorra a questo procedimento, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande di invito. Detto termine è fissato in giorni 15 dalla data di pubblicazione. Le domande debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale entro le ore 12.00 del quindicesimo giorno.
2. Il responsabile del procedimento stabilisce, con propria determinazione, quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento e del bando, entro 5 giorni di cui al comma precedente.
3. Entro 5 giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta.
4. L'offerta deve essere presentata entro 10 giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale del comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 12,00 del decimo giorno.

Art. 12 Urgenza

1. In caso di urgenza, tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento con il quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

Art. 13
Svolgimento delle gare

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nel bando e/o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

Art. 14
Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di novanta giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta.
4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre ed in lettere.
5. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere ed in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Art. 15
Trattative private

1. La trattativa privata, preceduta da gara ufficiosa, si conforma il più possibile alle procedure previste dal presente regolamento per la licitazione privata, ad eccezione della fase della prequalificazione. Le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta. Le buste vengono aperte pubblicamente.
2. I termini per le trattative private, precedute da gare ufficioso, possono anche essere inferiori ai 30 giorni.
3. Nel caso della trattativa diretta l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative condotte direttamente con l'acquirente.
4. Il ricorso alla trattativa diretta è adeguatamente motivato.

Art. 16
Commissione di gara

1. La Commissione è composta dal responsabile del procedimento, con funzione di presidente, dal responsabile dell'Ufficio tecnico e dal responsabile dell'Ufficio amministrativo, in veste di verbalizzante.
2. In caso di assenza od impedimento di taluno dei citati commissari, il Segretario comunale, con propria determinazione, provvede alla surroga del componente impedito od assente.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto che agisce alla presenza di tutti i componenti.

Art. 17
Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal commissario verbalizzante.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo dei commissari, il numero delle offerte pervenute, il nominativo degli offerenti, le causali di esclusione, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e la formula di aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito della determinazione di aggiudicazione definitiva adottata dal responsabile del procedimento.
4. Si redige verbale, di gara deserta, anche quando non siano pervenute offerte o le stesse non siano accettabili per qualsiasi ragione.

Art. 18
Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dal privato contraente, dovendo esso addossarsi tutte le spese contrattuali. In assenza di indicazione da parte del contraente privato, alla designazione del notaio può provvedere il responsabile del procedimento.
3. Sussistendo ragioni di convenienza, da valutarsi di volta in volta da parte del responsabile del procedimento d'intesa con il segretario comunale, il contratto potrà essere rogato anche dal segretario comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 68, lett. b) della legge 127/97. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare anticipatamente gli importi delle imposte dovute per legge ed i diritti di rogito, previsti dalla legge.
3. In ogni caso, la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

Art. 19
Imposte e tasse

1. Le alienazioni di beni comunali sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del D.l. n. 599 del 25.11.1996, convertito con la legge 24.01.1997, n. 5.
2. Le stesse alienazioni, in quanto non eseguite in regime di impresa, sono esenti dalla imposta sul valore aggiunto (IVA), secondo quanto riconosciuto espressamente dalla costante interpretazione ministeriale (R.M. n. 550159 del 31.12.1990, e § 5 della C.M. n. 8 (prot. n. 478013) del 14.06.1993). Ne consegue che le operazioni in questione va assoggettata al regime dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Art. 20
Garanzia

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili ed onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 21

Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

Art. 22

Gare esperite

1. Gli esiti delle gare esperite sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli atti di gara.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale ed il prezzo contrattuale.