



COMUNE DI ARICCIA
Provincia di Roma

**REGOLAMENTO SPECIALE
PER LA VENDITA
DEI BENI IMMOBILI**

(Art. 12, comma 2°, L. 127/97)

Approvato con deliberazione del C.C. n.56 del 21/05/1998

**Integrato con deliberazione del Commissario Straordinario con i
poteri del C.C. n. 47 del 20/10/2005**

INDICE

Art.1 – Oggetto del regolamento e riferimenti generali

Art.2 – Beni da alienare

Art.3 – Individuazione del valore base di vendita

Art.4 – Beni vincolati

Art.5 – Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

Art.6 – Procedure di vendita

Art.7 – Permuta

Art. 8 – Asta pubblica

Art.9 – Trattativa privata

Art.10 – Disciplina dei proventi delle alienazioni

Art.11 – Disposizioni finali

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO E RIFERIMENTI GENERALI

- 1- Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24 dicembre 1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909 n. 454.
- 2- *L'alienazione dei beni appartenenti al patrimonio immobiliare è finalizzata principalmente all'acquisizione di risorse per investimenti, con riferimento a quanto stabilito dall'art.1, comma 26, della legge 30/12/2004 n.311 e sue eventuali successive modifiche ed integrazioni.*
- 3- *Per i beni da destinare all'alienazione, l'Amministrazione accerta l'utilizzo non istituzionale o, comunque, la rilevanza limitata in relazione alla realizzazione di attività istituzionali.*

Art. 2

BENI DA ALIENARE

- 1- *Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio, fatta constare in apposito atto deliberativo consiliare. Per i beni demaniali, l'eventuale alienazione deve essere preceduta, quando possibile, da idoneo provvedimento di sdemanializzazione ad opera del Consiglio comunale. Oggetto di alienazione possono essere anche i diritti reali che hanno per oggetto beni immobili altrui.*
- 2- *L'alienazione di beni immobili è soggetta a programmazione, in relazione al quadro patrimoniale e di mezzi a disposizione dell'Amministrazione, formalizzata con specifico atto del Consiglio comunale. Al programma sono allegati le perizie tecnico-estimative di cui al successivo art.3.*
- 3- *Il programma anzidetto costituisce atto fondamentale, ai sensi dell'art.42, comma 2, lett.l), del D.Lgs 18/08/2000 n.267, e va approvato, preferibilmente, insieme al bilancio di previsione.*
- 4- *In relazione al programma delle alienazioni, di cui al comma 1, sono definiti annualmente dalla Giunta specifici obiettivi nel piano esecutivo di gestione e sono formalizzati, dai Dirigenti/Responsabili, i relativi provvedimenti gestionali.*
- 5- *In caso di urgenza o di sopravvenuta necessità il Consiglio comunale può deliberare alienazioni d'immobili anche non ricompresi nell'anzidetto programma.*

Art. 3

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA

- 1- Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio tecnico e redatta 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.
- 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'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
- 3- Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:
 - c. le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc);
 - d. le spese di pubblicità dell'alienazione.Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.
- 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.

Art. 4 BENI VINCOLATI

- 1- La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
- 2- *I beni immobili aventi un particolare interesse artistico e culturale sono soggetti alla disciplina dell'art.27 del D.L. 30/09/2003 n.269, convertito con modificazioni dalla legge 24/11/2003 n.326.*
- 3- *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. 5 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

- 1- *Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, il bene è prioritariamente offerto al titolare di tale diritto, al prezzo di stima.*
- 2- *Per quanto concerne l'alienazione degli immobili urbani locati, adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, si applica il disposto dell'art.38 della legge 27/07/1978 n.392 e s.m.i..*
- 3- *Il diritto di prelazione è esteso anche a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile quando la sua alienazione sia consentita per legge o che sia posto in vendita quando è cessata la sua destinazione a pubblico servizio. I soggetti beneficiari dovranno essere in regola con il pagamento dei corrispettivi per l'utilizzo e dei relativi oneri accessori.*
- 4- *La procedura prevista dalla norma richiamata al comma 2 si applica anche ai soggetti di cui al precedente comma 3. All'atto di accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito presso la tesoreria comunale di una cauzione pari all'1% del prezzo richiesto e, comunque, non inferiore a 500,00 euro. La cauzione può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso, la fideiussione deve espressamente prevedere il pagamento entro giorni 15 a semplice richiesta e la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale.*

Art. 6

PROCEDURE DI VENDITA

- 1- *L'Amministrazione procede all'alienazione dei beni immobili nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia, con riferimento particolare, per quanto riguarda le procedure di vendita, al R.D. n.827/1924.*
- 2- *Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:*
 - a. *asta pubblica ;*
 - b. *trattativa privata , con o senza gara informale;**in connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti. La scelta del criterio è operata, qualora non prevista nella deliberazione consiliare di approvazione del programma delle alienazione o della vendita del singolo immobile, dal Dirigente responsabile, in conformità a quanto in proposito stabilito dal presente regolamento.*
- 3- *L'alienazione è effettuata a corpo e può prevedere una partizione per lotti, qualora tale soluzione si prefiguri come potenzialmente più vantaggiosa per l'Amministrazione.*
- 4- *Qualora l'Amministrazione intenda realizzare operazioni di cartolarizzazione, con riferimento a propri beni immobili, in aderenza al disposto dell'art.84 della legge 27/12/2002 n.289, essa è tenuta a provvedere, ai sensi della normativa vigente, all'individuazione dei beni da sottoporre a tale particolare percorso, nonché all'individuazione dei beni immobili alienabili con procedure ordinarie.*
- 5- *Per quanto riguarda la cessione in proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si applicano le disposizioni contenute nella legge 24/12/1993 n.560 e s.m.i.e nella legislazione regionale in materia.*
- 6- *Per quanto concerne la cessione in diritto di proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18/04/1962 n.167 (P.E.E.P.), ovvero delimitate ai sensi dell'art.51 della legge 22/10/1971 n.865, già concesse in diritto di superficie, ai sensi dell'art.35, comma 4, della stessa legge, ai proprietari degli alloggi ivi realizzati che ne facciano esplicita richiesta, si procede ai sensi dell'art.31, commi da 45 a 50, della legge 23/12/1998 n.44 e s.m.i.. A tal fine, le istanze, qualora trattasi di Società Cooperative Edilizie, dovranno essere presentate dal legale rappresentante e supportate da un estratto del verbale dell'assemblea di soci, che approva la richiesta, e da un estratto dello statuto da cui si evinca che la cooperativa ha prescelto il sistema a proprietà divisa, mentre per gli immobili a proprietà individuale, esse dovranno essere presentate singolarmente e contestualmente da tutti i condomini.*

Art.7 PERMUTA

- 1- *La permuta di immobili è soggetta a deliberazione del Consiglio comunale, quando non prevista in atti fondamentali del Consiglio stesso o non ne costituisca mera esecuzione.*
- 2- *Per la permuta, la scelta del privato contraente è effettuata, di regola e salva diversa decisione consiliare, mediante trattativa privata.*
- 3- *Il bene da acquisire in permuta deve avere un valore di mercato pari o superiore a quello del bene ceduto, determinato con perizia dell'ufficio tecnico comunale, salvo che il bene da acquisire non rivesta un particolare valore storico e architettonico e/o sia suscettibile, a differenza di quello ceduto, di utilizzo a fini pubblici.*
- 4- *In caso di differenza di valore dei beni da permutare, la permuta potrà perfezionarsi soltanto previo conguaglio in denaro da dare o da ricevere, in base alla stima anzidetta.*

Art. 8
ASTA PUBBLICA

- 1- E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, la sua utilizzazione e/o valore venale, riconducibile ad un mercato *che oltrepassa i confini locali*.
- 2- *L'avviso d'asta è pubblicato all'Albo pretorio, sul sito internet del Comune e della Regione e mediante pubblici manifesti, almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la gara. Secondo il valore del bene, possono essere previste altre adeguate forme di pubblicità su quotidiani d'interesse nazionale e locale nonché ogni altra forma ritenuta opportuna dall'Amministrazione al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti. Esso deve indicare:*
 - a) *il luogo, il giorno, l'ora e le modalità di svolgimento della gara;*
 - b) *le caratteristiche del bene oggetto d'asta;*
 - c) *il prezzo posto a base di gara;*
 - d) *i termini e le modalità di presentazione delle offerte, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;*
 - e) *importo e modalità della cauzione provvisoria;*
 - f) *il luogo ove far pervenire l'offerta;*
 - g) *gli adempimenti precontrattuali;*
 - h) *il responsabile del procedimento.*
- 3- *L'asta viene effettuata con il metodo delle offerte segrete al rialzo e considerata valida anche in presenza di una sola offerta.*
- 4- *La cauzione provvisoria da prestare è pari all'1% del valore a base d'asta o, comunque, d'importo non inferiore ai 500,00 euro. Essa deve essere costituita in numerario o in assegni circolari intestati alla tesoreria comunale.*
- 5- La presentazione delle offerte può avvenire sia mediante servizio postale con raccomandata e sia *mediante deposito diretto presso l'Ufficio Protocollo comunale*, nel termine fissato dall'avviso d'asta, che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 60 gg. dalla data dell'avviso stesso.
- 6- Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria.
- 7- Per l'osservanza del termine vale la data *del timbro dell'Ufficio Protocollo comunale* sul plico contenente l'offerta pervenuta.
- 8- L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
- 9- *L'asta è presieduta dal Dirigente responsabile del settore patrimonio, assistito da n.2 testimoni. Essa si svolgerà in forma pubblica in guisa che chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi. Delle operazioni effettuate e dell'aggiudicazione o meno è formato apposito verbale. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non tiene luogo di contratto.*
- 10- La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti.
- 11- La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione stessa.
- 12- *Il corrispettivo di vendita deve essere versato, presso la tesoreria comunale, entro e non oltre i successivi 30 giorni dall'aggiudicazione e il contratto di compravendita deve essere stipulato entro e non oltre i 30 giorni successivi al versamento dell'importo dovuto. Il termine per il versamento potrà essere prorogato, a richiesta*

dell'interessato e per una sola volta, per un periodo massimo di 30 giorni solo nel caso che l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato.

13- *In caso di inadempienza da parte dell'aggiudicatario provvisorio agli adempimenti propedeutici alla stipula del contratto, si potrà procedere, trascorso il termine all'uopo prescritto, a revoca dell'aggiudicazione a favore del soggetto inadempiente, con conseguente incameramento della cauzione prestata, e ad aggiudicare il bene al concorrente che abbia presentato l'offerta immediatamente inferiore.*

14- *Qualora l'asta vada deserta, il Dirigente responsabile potrà procedere a una nuova asta, con prezzo a base decurtato, con deliberazione della G.M., entro il limite del 20%, ovvero all'aggiudicazione mediante trattativa privata.*

Art. 9

TRATTATIVA PRIVATA

1- Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, con uno o più soggetti, *con o senza esperimento di gara informale, quando ricorrano le seguenti condizioni:*

a) *l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, è riconducibile all'ambito locale ovvero ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso;*

b) *sussistenza di condizioni normative vincolanti l'alienazione ad un determinato soggetto;*

c) *i/il soggetto/i interessati all'acquisto siano:*

1- Stato, Regione, Provincia, altro Comune, al fine di destinare l'immobile a proprie esigenze istituzionali;

2- ONLUS, Enti morali, Enti ecclesiastici ovvero Organizzazioni, Associazioni, Enti o Società aventi finalità sociali, culturali o sportive, con sede o operanti nell'ambito del territorio comunale. In tal caso il soggetto interessato dovrà contrattualmente obbligarsi ad utilizzare il bene per le esigenze connesse con la sua attività, con divieto di locazione a privati o successiva alienazione, nell'arco di almeno 10 anni, a pena risoluzione del contratto stesso.

d) *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 d'uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il loro valore sensibilmente inferiore a quello di mercato;*

e) *in presenza di speciali circostanze d'interesse pubblico o di utilità generale, che debbono emergere sia dall'istruttoria tecnica che dall'atto deliberativo;*

f) *quando sia andata deserta l'asta pubblica e non si proceda a una nuova asta;*

g) *quando ciò sia possibile in base alle normative vigenti.*

Si procede a gara informale quando i soggetti interessati siano più di uno e si tratta sulla base del prezzo di stima. Sono ammesse offerte al ribasso entro il limite del 10% del prezzo stesso. L'aggiudicazione è fatta all'offerta economicamente più vantaggiosa. Nel caso il soggetto con cui trattare è uno solo, non sono ammesse offerte al ribasso e l'offerta deve essere almeno pari al prezzo di stima.

2- La trattativa, di cui ai commi precedenti, è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento, *fatta eccezione quando i potenziali acquirenti siano i soggetti di cui alla lettera c) del precedente comma.* A tal fine si procede alla pubblicità mediante:

- 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;

- affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e comunque nell'abitato o negli abitati più vicini;
 - *pubblicazione sul sito internet del Comune.*
- 3- Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, le modalità, il termine di presentazione e l'esame delle offerte, la cauzione, e la stipula del contratto si applicano, per quanto compatibili, le norme previste per l'asta pubblica.

Art.10
DISCIPLINA DEI PROVENTI DELLE ALIENAZIONI

I proventi derivanti dalle procedure di alienazione dei beni immobili, effettuate secondo quanto previsto dal presente regolamento, sono utilizzati per investimenti, anche eccedenti le limitazioni stabilite dall'art.1, commi 23 e 24, della legge 30/12/2004 n.311 e s.m.i..

Art.11
DISPOSIZIONI FINALI

Ai sensi del disposto dell'art.10, comma 3, del vigente statuto comunale, il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione, effettuata nei modi e nei termini prescritti dalla norma statutaria stessa.