

**“Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare”**

**COMUNE DI CAIRO MONTENOTTE**

**REGOLAMENTO COMUNALE  
ALIENAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE COMUNALE**

**Approvato con delibera di Consiglio Comunale nr. 43 del 17/10/2005  
Modificato con delibera di Consiglio Comunale nr. 21 del 04/05/2011**

## **Disposizioni Generali**

### **ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n°127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 Dicembre 1908, n° 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 Giugno 1909, n° 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
3. In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce "*lex specialis*" per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di Cairo Montenotte e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

### **ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI**

1. Con apposito atto consiliare, il Comune di Cairo Montenotte approva il piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale e/o di diritti reali di godimento che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione nel contempo ne classifica il contenuto rispetto alla rilevanza comunale o circoscrizionale.
2. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art.42, comma 2, lettera b), del D.Lgs.vo 267/2000 e s.m.i.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in momenti diversi di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale .
4. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento, al Responsabile dell'Area Patrimonio, il quale avrà il compito di intraprendere le procedure previste nel presente regolamento nella sua qualità di responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90 e s.m.i.
5. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.
6. Nel caso in cui l'approvazione del programma o le eventuali variazioni dello stesso, dovessero intervenire successivamente all'approvazione del Bilancio di previsione, il

Consiglio Comunale con lo stesso provvedimento procederà alle variazioni delle dotazioni attive e passive del Documento Contabile con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.

7. Resta inteso, che anche in assenza di apposito programma, la competenza all'alienazione e permuta del patrimonio comunale rimane di esclusiva competenza del Consiglio Comunale a mente dell'art.42, comma 2 lett. I), del D.lgs.18 agosto 2000 n.267 e s.m.i.
8. L'alienazione dei beni immobili può, altresì, essere prevista nel programma Triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. 14 della Legge 11 febbraio 1994 n. 109 e successive modifiche.

### **Procedure di valutazione e vendita**

#### **ART. 3 - VALUTAZIONE (*Determinazione del valore di vendita*)**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima redatta dall'Area Patrimonio – Espropri o da tecnico esterno all'uopo incaricato dal Responsabile dell'Area Patrimonio – Espropri, 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. Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, l'Area Patrimonio – Espropri potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia esterni all'Amministrazione siano essi persone fisiche o giuridiche. Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.
2. Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità per il periodo stabilito dal presente articolo salvo adeguamenti di valore effettuati dall'ufficio.
3. La perizia di stima mantiene, di norme, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.
4. La perizia estimativa deve contenere:
  - una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
  - la destinazione dell'immobile;
  - i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
  - il valore di stima; detto valore è la base per le successive operazioni di gara. ecc.).
5. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente, così come le spese tecniche (ad esempio, per la

redazione di frazionamenti catastali, volture o altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita) e le spese contrattuali.

6. Il prezzo di stima, come sopra determinato, e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nella lettera d'invito.
7. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare.
8. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.
9. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni immobili comunali, ovvero, sulla base di una stima di massima effettuata a cura l'Area Patrimonio – Espropri, qualora non esista una valutazione redatta ai sensi del precedente punto 1.

#### **ART. 4 - PROVENIENZA DEI BENI**

1. Possono essere alienati soltanto i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente e che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.
2. beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica previa acquisizione dei pareri dei responsabili dei relativi centri di costo e comunque di quei servizi ritenuti interessati all'alienazione. I rispettivi pareri potranno essere acquisiti anche mediante convocazione della conferenza di servizi prevista dall'art. 14 della L. 241/1990
3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

#### **ART. 5 - PROCEDURE DI VENDITA**

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità di cui ai successivi artt. 8 e 9.
2. Alla vendita di beni immobili si procede mediante :
  - a) Asta Pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando;
  - b) Trattativa Privata, con le procedure di cui agli articoli seguenti e per le sole fattispecie di cui all'art. 16;
  - c) Vendita diretta;
  - d) Diretta alienazione ai sensi dell'art. 14 comma 4 della Legge 11/02/1994 n. 109 e successive modificazioni.

## **Procedure di gara**

### **ART. 6 - ASTA PUBBLICA**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica, in linea di massima, quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale.
2. Si procede, comunque, alla vendita con il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del singolo bene da alienare è superiore ad € 150.000,00 (diconsi centocinquantamila euro)
3. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art. 9.
4. La gara viene effettuata, di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi, poi, con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando.
5. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara o nella lettera di invito, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cairo Montenotte entro il termine e con le modalità che saranno fissate dal bando di gara.
7. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cairo Montenotte, da riportare, a cura del personale dell'Ufficio stesso, sul plico contenente l'offerta. Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata.
8. La gara è presieduta dal Responsabile dell'Area competente o suo delegato.
9. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
10. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune;
11. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera d'invito a presentare l'offerta di cui al successivo art. 21.
12. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.

### **ART. 7 - GARANZIE**

1. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara, nonché dell'avvenuto deposito di un ulteriore somma corrispondente al 10% del medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria del Comune di Cairo Montenotte, la quale rilascerà apposita quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Cairo

Montenotte. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.

2. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione.
3. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

## **ART. 8 - BANDO DI GARA**

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile dell'Area competente, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene.
2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi :
  - descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
  - il metodo di gara ;
  - il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento ;
  - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per le gare.
  - i locali presso cui si effettueranno le gare ;
  - l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara ;
  - l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata ;
  - la possibilità di ammettere offerte per procura, Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate ;
  - le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta ;
  - le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda ;
  - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
  - l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
  - l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ;
  - Norme generali – informazioni;

## **ART. 9 - PUBBLICITA' DEI BANDI**

1. I bandi di gara sono pubblicati:
  - a) all'Albo Pretorio e affissi in numero adeguato in varie zone del Comune quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari ad € 150.000,00;
  - b) all'Albo Pretorio e per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o

regionale quando il valore del bene da alienare é superiore ad € 150.000,00;  
c) nel sito INTERNET del Comune.

2. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali e/o nazionali, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.
3. Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1) fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.
4. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta.

#### **ART. 10 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE GARE**

1. Il Programma delle gare viene effettuato in base a specifiche indicazioni della Giunta Comunale nell'ambito del Piano esecutivo di gestione.
2. Nel caso di asta pubblica, questa deve svolgersi non prima del 15° giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara.
3. L'offerta deve essere presentata con le modalità previste nel bando ed acquisita all'Ufficio Protocollo del Comune di Cairo Montenotte obbligatoriamente, pena l'esclusione, entro le ore 13.00 del giorno stabilito.
4. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando di gara e/o nella lettera d'invito, alla presenza della Commissione di Gara, di cui al successivo art. 14.
5. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
6. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'alienazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che la aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.
7. Se l'incanto non può compiersi e/o concludersi nello stesso giorno in cui è stato indetto, esso sarà aperto e/o completato nel primo giorno seguente non festivo.

#### **ART. 11 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE**

1. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:
  - le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
  - le offerte espresse in modo condizionato;

- le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;
- le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuto.

## **ART. 12 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. L'Area Urbanistica mette a disposizione dell'Ufficio richiedente i Certificati di destinazione urbanistica degli immobili da alienare entro il più breve termine e, comunque, entro trenta giorni dalla richiesta.

## **ART. 13 - 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 di Cairo Montenotte consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.
2. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente.
3. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta
4. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
5. L'aumento deve essere proposto con offerta minima in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta, così come indicato nel bando di gara.
6. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.
7. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.
8. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'appalto con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.
9. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.
10. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso o di spedizione della comunicazione.

11. L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata, ai sensi degli articoli 21 e 38 del D.P.R. n° 445 del 18 agosto 2000.
12. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.
13. L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica nonché la conoscenza del presente regolamento.
14. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.
15. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.
16. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

#### **ART. 14 - COMMISSIONE DI GARA**

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile dell'Area interessata con funzione di Presidente e da un Funzionario afferenti l'Area da lui stesso nominato. In caso di motivata indisponibilità del Responsabile, lo stesso potrà essere sostituito da un suo delegato appartenente all'Area interessata, ovvero dai responsabili dell'area finanziaria e/o Amministrativa. Svolgerà funzioni di Segretario un funzionario nominato dallo stesso Segretario Generale.
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

#### **ART. 15 – VERBALE**

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare è redatto apposito verbale dal Segretario della Commissione.
2. Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'effettuazione della gara, il nominativo dei componenti la Commissione, i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni in corso di gara, le offerte proposte, la migliore offerta.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

## **ART. 16 - TRATTATIVA PRIVATA**

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene o del diritto reale di godimento da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso al sistema dell'asta pubblica, ovvero nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico.
2. La trattativa privata è, altresì, consentita qualora il valore di stima dell'immobile sia pari o inferiore a € 150.000, nei seguenti casi:
  - a) nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso delle trattative fino ad un massimo del 10% ;
  - b) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante e/o abbiano a confini un'unica proprietà privata. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;
  - c) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficiario o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà.
  - d) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa ;
  - e) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa, fermo in ogni caso il disposto di cui al successivo art. 18.
  - f) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.
3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 9.,tuttavia potrà essere informata la cittadinanza con pubbliche affissioni, pubblicazione all'Albo Pretorio e tramite sito internet
4. Risulta evidente come la trattativa privata diretta sia ammessa anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art.41, c.6 del R.D. n°827 del 23.5.1924.

## **ART. 17 - VENDITA DIRETTA**

1. È ammessa la vendita diretta, indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nei casi di:
  - a) Alienazione a favore di enti pubblici;
  - b) Alienazione a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale.

- c) Nell'ipotesi in cui le suddette condizioni ricorrano in capo a più soggetti, all'interno della medesima categoria o in categorie differenti, si procederà in virtù dell'articolo relativo alla trattativa privata.

#### **ART. 18 – PERMUTA**

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. Le permutate potranno avvenire con immobili di pari valore, con conguaglio in denaro, o ai sensi del successivo art. 19.
4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi di quanto contenuto all'art. 3 del presente regolamento.

#### **ART. 19 - ACQUISIZIONE BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ad ESECUZIONE di LAVORI PUBBLICI**

1. Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto. Si applicano gli artt. 14, c.4 e 19 c.5 ter e 5 quater della Legge 11/2/1994 n. 109 e successive modifiche nonché l'art. 83 del D.P.R. 21/12/1999 n. 544 e sarà gestito dall'Area Patrimonio – Espropri.

#### **Stipula del contratto**

#### **ART. 20 - TERMINI DI SOTTOSCRIZIONE**

1. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine di mesi sei a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.
2. Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.
3. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

#### **ART. 21 - CORRESPONSIONE DEL PREZZO DI ACQUISTO**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché le spese di cui al precedente art. 3 comma 5) e di cui al successivo art. 17, prima o comunque all'atto della stipula del contratto.

## **ART. 22 – CONTRATTO**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente, sono, altresì, a carico dell'acquirente le spese di stima dell'immobile di cui all'art. 3 del presente Regolamento. In tal caso egli è tenuto a versare al Comune di Pescara gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita.
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
5. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio di 3 mesi dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

## **ART. 23 - RISERVA DI AGGIUDICAZIONE**

1. L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

## **ART. 24 – PRELAZIONE**

1. Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del responsabile competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni ne' integrazioni all'offerta.
4. Scaduto il termine perentorio, se non e' pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

## **Norme finali**

### **ART. 25 - NORME FINALI E TRANSITORIE**

1. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
2. Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione, sempre a condizione che sia stato pagato il 60% (sessanta) del valore pattuito.
3. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e alla legislazione in vigore.

### **ART. 26 - ABROGAZIONE DI NORME**

1. Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale di Cairo Montenotte in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

### **ART. 27 - ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Il presente Regolamento verrà adeguato alle forme di pubblicità legale che saranno individuate nel Regolamento Governativo di cui alla legge n° 340 del 24/11/2000 articolo 31 comma 3 e 4.

### **(1) Nota al Regolamento**

Un bene immobile compreso nel patrimonio indisponibile può essere oggetto di procedura di aggiudicazione per la individuazione del contraente di successiva vendita, mentre per la valida alienazione dell'immobile è necessario e sufficiente che lo stesso, previo provvedimento di scorporo dal patrimonio indisponibile, faccia parte del patrimonio disponibile al momento della conclusione del relativo contratto.

### **(2) Nota circa la classificazione dei beni di Edilizia residenziale Pubblica**

La legge n. 560 del 1993, all'art. 1, comma 1, definisce gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, per i quali risultano applicabili le norme ivi poste, come "quelli acquisiti, realizzati o recuperati ... a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali" ed esclude dalla disciplina le "unità immobiliari degli enti pubblici territoriali che non abbiano finalità di edilizia residenziale pubblica".

La normativa del 1993 appare chiaramente finalizzata a regolare la vendita del patrimonio abitativo degli enti territoriali, attraverso la previsione di piani regionali e, comunque, vincola i proventi della detta vendita alla soddisfazione di interessi attinenti al patrimonio abitativo pubblico.

In termini di gestione patrimoniale appare interessante e necessario dare risposta al quesito relativo alla natura dei beni in oggetto ovvero se siano essi rientranti nella categoria del patrimonio indisponibile dell'ente o se siano classificabili come patrimonio disponibile dell'ente.

Non c'è dissenso, in dottrina e in giurisprudenza, sul punto della riconducibilità dell'edilizia residenziale pubblica nel novero dei servizi pubblici, essendo peraltro la stessa legge n. 560 del 1993 a disporre i particolari vincoli relativi all'alienazione degli immobili, come già rilevato, nel caso in cui gli immobili siano specificamente destinati al fine pubblico relativo alle esigenze abitative.

La giurisprudenza afferma che l'atto di concessione di alloggi pubblici appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato non è di

per sé idoneo a trasformare la natura giuridica degli alloggi da beni appartenenti al patrimonio a beni indisponibili (*Corte dei conti - sez. controllo, 26.1.98, n. 10*).

Si deve, pertanto, procedere all'esame dei caratteri distintivi dell'indisponibilità dei beni.

Secondo quanto disposto dall'art. 826 del codice Civile al di fuori dei beni specificamente indicati dalla norma, fanno parte del patrimonio indisponibile dell'ente i beni destinati a pubblico servizio.

I beni indisponibili, si dividono, tra quelli che prescindono da atti di destinazione al perseguimento di un interesse pubblico e quelli che divengono indisponibili solo in seguito ad un provvedimento di destinazione.

Tuttavia, tale atto può essere implicito o consistere in fatti concludenti da cui sia desumibile inequivocabilmente la volontà di sottoporre il bene al vincolo di destinazione.

In questo senso la giurisprudenza ha evidenziato, che ai fini della riconducibilità dei beni nel novero del patrimonio indisponibile è necessario l'atto di destinazione e l'effettiva destinazione: quanto al primo presupposto esso può concretarsi comunque in una manifestazione di volontà dell'ente, relativamente al secondo, deve sussistere la concreta utilizzazione per il fine pubblico (v. Cass., sez. un., 23.6.1993 n. 6950; id., sez. II, 9.9.97, n. 8743; Corte dei conti, sez. contr., 26.1.98, n. 10).

Con sentenza della Corte Costituzionale n. 347 del 28.7.83 si era peraltro già riconosciuta anche l'inseribilità degli alloggi realizzati dai Comuni, con propri esclusivi fondi, nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, qualora, i medesimi, siano stati realizzati in presenza di una chiara volontà dell'Ente di destinare gli alloggi a residenzialità pubblica.

Dalle considerazioni svolte consegue che a fronte della programmata ed effettuata destinazione allo svolgimento del pubblico servizio degli immobili l'alienazione degli stessi, al di fuori delle procedure volute dalla legge n. 560 del 1993, comporta la preclusione dello svolgimento da parte della regione dei compiti ad essa assegnati per la redazione dei piani di vendita degli alloggi in proporzione al patrimonio abitativo di ciascuna provincia, nonché la sottrazione dei proventi delle vendite al fondo destinato agli interventi di incremento e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico.

***Legge in data 24 dicembre 1993, n° 560 (articolo unico)***

**"NORME IN MATERIA DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA"**

c.1 Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica quelli acquisiti realizzati o recuperati a totale carico o con concorso o contributo dello stato, della regione o di enti pubblici territoriali.

c.4 Le regioni entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, formulano, su proposta degli enti proprietari, sentiti i comuni ove non sono proprietari, piani di vendita al fine di rendere alienabili determinati immobili....

c.6 Hanno titolo all'acquisto degli alloggi di cui al comma 4 gli assegnatari o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio

c.10 Il prezzo degli alloggi è costituito dal valore che risulta applicando un moltiplicatore pari a 100 alle rendite catastali..... Al prezzo così determinato si applica la riduzione dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 %.

c.15 Sono soggette ad alienazione anche le unità immobiliari ad uso non abitativo ricomprese in edifici destinati ad edilizia residenziale pubblica

c.16 L'affittuario delle unità immobiliari di cui al c.15 può esercitare il diritto di prelazione.

c.18 L'alienazione delle unità immobiliari ai soggetti di cui al c.16 è effettuata a prezzo di mercato sulla base del parere dell'UTE

c.20 Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi della presente legge non possono essere alienati, anche parzialmente, né può essere modificata la destinazione d'uso, per un periodo di dieci anni....

## INDICE

<u>Disposizioni Generali</u>	
ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	pag. 2
ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI	pag. 2
ART. 3 - VALUTAZIONE ( <i>Determinazione del valore di vendita</i> )	pag. 3
<u>Procedure di valutazione e vendita</u>	
ART. 4 - PROVENIENZA DEI BENI	pag. 4
ART. 5 - PROCEDURE DI VENDITA	pag. 5
ART. 6 - ASTA PUBBLICA	pag. 5
ART. 7 - GARANZIE	pag. 6
ART. 8 - BANDO DI GARA	pag. 6
ART. 9 - PUBBLICITA' DEI BANDI	pag. 7
ART. 10 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE GARE	pag. 7
ART. 11 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE	pag. 7
ART. 12 - DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 8
ART. 13 - OFFERTE	pag. 8
ART. 14 - COMMISSIONE DI GARA	pag. 9
ART. 15 – VERBALE	pag. 9
ART. 16 - TRATTATIVA PRIVATA	pag. 9
ART. 17 - VENDITA DIRETTA	pag. 10
ART. 18 – PERMUTA	pag. 11
ART. 19 - ACQUISIZIONE BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ad ESECUZIONE di LAVORI PUBBLICI	pag. 11
<u>Stipula del contratto</u>	
ART. 20 - TERMINI DI SOTTOSCRIZIONE	pag. 11
ART. 21 - CORRESPONSIONE DEL PREZZO DI ACQUISTO	pag. 11
ART. 22 – CONTRATTO	pag. 12
ART. 23 - RISERVA DI AGGIUDICAZIONE	pag. 12
ART. 24 – PRELAZIONE	pag. 12

<u>Norme finali</u>	
ART. 25 - NORME FINALI E TRANSITORIE	pag. 12
ART. 26 - ABROGAZIONE DI NORME	pag. 13
ART. 27 - ENTRATA IN VIGORE	pag. 13