



**CITTÀ DI ANGUILLARA SABAZIA**  
PROVINCIA DI ROMA

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE  
ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI  
DEI BENI IMMOBILI**

**Approvato con Delibera C.C. n. 58 del 23/12/2011**

INDICE

- Art. 1 Oggetto del regolamento e finalità
- Art. 2 Ambiti di applicazione
- Art. 3 Programmazione delle alienazioni
- Art. 4 Valutazione
- Art. 5 Provenienza dei beni
- Art. 6 Procedura di vendita
- Art. 7 Procedura aperta
- Art. 8 Diritto di prelazione
- Art. 9 Procedura ristretta
- Art. 10 Procedura negoziata mediante gara ufficiosa
- Art. 11 Procedura negoziata diretta
- Art. 12 Divieto speciale di acquistare
- Art. 13 Offerte e aggiudicazione
- Art. 14 Contratto
- Art. 15 Prezzo
- Art. 16 Gare esperite
- Art. 17 Riserva di non aggiudicazione
- Art. 18 Norme transitorie e finali

## **Articolo 1 - Oggetto del regolamento e finalità**

1. Il presente regolamento disciplina l'alienazione del patrimonio immobiliare.
2. La finalità del presente regolamento è quella di procedere al riordino e alla gestione del patrimonio esistente dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità in modo da semplificare i procedimenti di alienazione e valorizzazione del patrimonio comunale.

## **Articolo 2 - Ambiti di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni beni immobili inclusi nel patrimonio disponibile comunale.
2. I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili, possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione di appositi atti che individuano quei beni immobili che hanno perso la strumentalità all'esercizio delle funzioni istituzionali e che, pertanto, sono suscettibili di essere alienati o valorizzati, come previsto dalle procedure di legge.
3. I beni di interesse storico ed artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., non possono essere alienati se non nel rispetto delle vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

## **Articolo 3 - Programmazione delle alienazioni**

1. Con apposito atto consiliare, il Comune approva il Piano di Alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale che intende avviare ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito nella L. n. 133/2008. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi del comma 2, lettera b), art. 42, del D.Lgs. 267/2000.
2. Fermo restando quanto previsto dal comma precedente, 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.

## **Articolo 4 - Valutazione**

1. Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento, oggetto del presente Regolamento, è determinato mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa sarà demandata al tecnico comunale, ovvero nella forma giurata, al professionista all'uopo incaricato. La perizia di stima se limitata all'ufficio comunale o professionista comunque dovrà attenersi come valore di partenza da quello certificato dall'agenzia del territorio laddove presente
3. La perizia estimativa dovrà espressamente contenere:
  - a. i criteri 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 potenzialmente interessato all'acquisizione.

4. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.).

5. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare possono essere valutati di norma sulla base di una stima effettuata a cura della struttura tecnica del Comune.

#### **Articolo 5 - Provenienza dei beni**

1. Possono essere alienati i beni che siano nell'effettiva e comprovata disponibilità del Comune.

2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per usucapione, invenzione ed altre cause. In particolare, i beni di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario a seguito di espropriazione possono essere alienati, salvo che sia stata avviata procedura o ricorrano i presupposti di retrocessione, a favore dei proprietari un tempo espropriati.

#### **Articolo 6 - Procedura di vendita**

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997, sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Le procedure di alienazione dei beni immobili del Comune meglio individuate negli articoli successivi sono:

- a) procedura aperta;
- b) procedura ristretta;
- c) procedura negoziata o diretta.

3. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del competente Responsabile di Settore, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso, secondo le modalità di cui agli articoli seguenti. Nella procedura negoziata o diretta la determinazione del competente Responsabile deve essere preceduta da una informativa alla Giunta.

#### **Articolo 7 - Procedura aperta**

1. In via generale, è adottata la procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello provinciale, regionale, nazionale o internazionale e comunque quando il valore stimato del bene sia pari o superiore ad € 200.000,00 (euroduecentomila/00).

2. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:

- a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- d) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- e) il luogo e l'ufficio presso cui si effettuerà la gara;

- f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- g) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara, ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
- h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti di gara e della relazione di stima di cui al precedente articolo 4;
- i) l'ammontare e la tipologia della cauzione, da stabilire in misura non inferiore al 20% dell'importo a base di gara;
- j) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
- k) i termini e le modalità di pagamento;
- l) per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese;
- m) la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. 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 solidalmente obbligate;
- n) le modalità di presentazione dell'offerta;
- o) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- p) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

3. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale, ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- b) i dipendenti del Comune che si trovino coinvolti nel procedimento, o che abbiano potere decisorio in merito;
- c) gli amministratori comunali ai sensi del successivo articolo 12 del presente regolamento;
- d) i professionisti, ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente articolo 4, comma 1.

4. Alla gara è data ampia pubblicità, nel rispetto della normativa vigente, mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determina dirigenziale conseguente alla deliberazione di vendita, tenuto conto della loro effettiva penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti. In particolare, l'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene.

5. Quando il prezzo base di gara raggiunga o superi i 200.000,00 Euro, gli avvisi vengono pubblicati per estratto sulla stampa locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per la seduta pubblica di apertura delle offerte.

6. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere, comunque, inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso stesso. In caso d'urgenza, debitamente motivati dalla amministrazione alienante, i termini possono essere abbreviati della metà.

7. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo espresso in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, non inferiore al 20% (venti per cento) del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

8. Ai partecipanti alla gara, può essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti.

9. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto.

10. Il deposito cauzionale dei concorrenti non aggiudicatari sarà restituito, senza alcun interesse, entro 45 (quarantacinque) giorni dall'assunzione del provvedimento di aggiudicazione della gara.

11. La cauzione, prodotta dal concorrente aggiudicatario, sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

12. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo si rinvia alla normativa vigente.

## **Articolo 8 - Diritto di prelazione**

1. Fatte salve le cause di prelazione esistenti nel nostro ordinamento in favore di soggetti terzi sui beni oggetto delle procedure di alienazione, hanno diritto di prelazione sugli stessi tutti coloro che su ciascun bene esercitano un diritto nel rispetto del contratto intercorrente con l'Ente, anche nei casi in cui il diritto di prelazione non sia ivi previsto, e siano in regola con le previsioni economiche.

2. Quando si procede alla vendita di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni di legge o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia.

3. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano puntuali disposizioni in tema di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:

a) l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite comunicazione a mezzo di raccomandata A.R all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare il diritto di prelazione nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non fissi un termine differente;

b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 20 (venti) per cento del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in contanti in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune.

4. Se il diritto di prelazione sia riconosciuto a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di avvalersi della prelazione, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.

5. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora, invece, due o più aventi diritto esercitano la prelazione, l'immobile verrà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

6. Il beneficiario del diritto di prelazione, esercitato lo stesso, deve nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni, dall'accettazione dell'offerta comunicata, concludere la compravendita dell'immobile con il rogito, pena la decadenza del diritto di prelazione.

### **Articolo 9 - Procedura ristretta**

1. Salvo che l'Amministrazione non ritenga di ricorrere comunque all'alienazione con la procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura ristretta quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione, ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente articolo 4, non superi la somma di Euro 200.000,00.

2. In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e nel luogo di ubicazione dell'immobile, per almeno quindici giorni, 30 giorni invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito, nonché tutte le ulteriori pubblicazioni di rito previste dalle normative vigenti.

3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente articolo 7, secondo comma.

4. Alla procedura ristretta si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione e il funzionamento della Commissione come precisate dalla normativa vigente, mentre per la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto si rinvia agli artt. 6 e 14 del presente Regolamento.

### **Articolo 10 - Procedura negoziata mediante gara ufficiosa**

1. La procedura negoziata mediante gara ufficiosa è ammessa:

a) nell'ipotesi in cui sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte;

b) quando il valore dell'immobile, ovvero del diritto reale da alienare, non superi euro 200.000,00.

2. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al competente organo di gestione individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità, la trasparenza e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte.

3. La procedura negoziata può svolgersi in due fasi:

a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;

b) la seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

4. Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia alla normativa vigente, mentre per quanto riguarda il termine per la presentazione delle offerte, la cauzione e la stipula del contratto, sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 7 e 14 del

presente Regolamento. 5. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della procedura negoziata, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

### **Articolo 11 - Procedura negoziata diretta**

1. La procedura negoziata diretta, intendendosi la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un solo soggetto, è ammessa nelle seguenti ipotesi:

a) quando sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;

b) nei casi in cui, qualunque sia il valore dell'immobile, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici ovvero di Associazioni senza scopo di lucro ovvero di Enti Religiosi, se l'acquisto da parte di questi sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;

c) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione, ovvero in qualità di superficiario 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 integrale o con conguaglio in denaro con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa.

2. I beni immobili oggetto di vendita mediante procedura negoziata diretta non sono soggetti ad alcuna forma di pubblicità, se non diversamente previsto dalla normativa vigente.

3. Nell'ipotesi a), e c) il prezzo stabilito viene aumentato del 10 (dieci) per cento, stante la mancata effettuazione della gara.

### **Articolo 12 - Divieto speciale di acquistare**

1. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) ed i loro parenti fino al 4° grado non possono essere acquirenti in caso di procedura ristretta e ufficiosa.

2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

### **Articolo 13 - Offerte e aggiudicazione**

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 ai sensi dell'art. 12 del d.lgs 163/2006.

2. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.

3. In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

4. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R. D. 23.05.1924 n. 827. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

#### **Art. 14 - Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge.

2. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali di diritti reali anche parziali a favore di terzi.

3. La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.

4. Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche sostenute o da sostenere per l'espletamento delle procedure indispensabili per addivenire alla stipula dell'atto di compravendita al pari delle spese e degli onorari necessari per la stipula dell'atto.

5. In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

6. Non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni.

#### **Articolo 15 - Prezzo**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita prima della stipulazione del contratto.

2. In mancanza, il Comune attiverà le garanzie previste nell'avviso di gara (cauzione, depositi, polizze fidejussorie, ecc.) secondo le modalità previste dallo stesso e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

3. Sono posti a carico dell'acquirente anche le spese sostenute dal Comune per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni, ecc.).

#### **Articolo 16 - Gare esperite**

1. Gli esiti della gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dell'avviso di gara.

2. In particolare, l'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.



### **Articolo 17 - Riserva di non aggiudicazione**

1. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i partecipanti abbiano nulla da pretendere. In questo caso, l'Amministrazione procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

### **Articolo 18 - Norme transitorie e finali**

1. Il presente Regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione.
2. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.
3. Quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si intende disciplinato ai sensi della normativa vigente.