



Città di Ostra
(Provincia di Ancona)

REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E MOBILIARE DEL COMUNE DI OSTRA

Approvato con deliberazione di C.C. n. 20 del 15.06.2015 dichiarata immediatamente eseguibile.



Città di Ostra (Provincia di Ancona)

Art. 1 Oggetto

Il presente regolamento definisce le modalità di effettuazione delle compravendite immobiliari del Comune di Ostra, nonché delle alienazioni ed acquisizioni a titolo gratuito.

Sono escluse dalla presente disciplina le compravendite immobiliari regolamentate da qualsivoglia legge speciale (aree PEEP e PIP, edilizia residenziale pubblica, convenzioni urbanistiche, ecc...).

Le operazioni di compravendita immobiliare dovranno attenersi, oltre al rispetto della normativa vigente, anche ai principi generali di efficacia, efficienza, economicità, trasparenza e diligenza delle procedure poste in essere.

Le procedure stabilite dal presente regolamento si applicano anche alla cessione dei diritti edificatori.

Art. 2 Acquisti di immobili, modalità di scelta del contraente

1 - Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità del Comune, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salva diversa e motivata delibera che potrà essere assunta dalla Giunta qualora la sussistenza di vincoli emerga successivamente alla deliberazione di acquisto.

2 - Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dall'Ufficio Tecnico Comunale.

3 - All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta l'espletamento di una procedura di gara.

Art. 3 Beni immobili alienabili

1 - Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari e dall'inventario dei Beni Immobili, ove già di proprietà del Comune, nonché dei beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio.

2 - Per i beni demaniali l'eventuale alienazione deve essere preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.

3 - Per i beni di interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti



**Città di Ostra
(Provincia di Ancona)**

disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita

**Art. 4
Determinazione del valore di vendita**

1 – Il valore di vendita degli immobili viene determinato sulla base di una perizia di stima affidata prioritariamente all’Agenzia del Territorio, o in alternativa, all’Ufficio Tecnico Comunale o a Professionisti esterni di comprovata esperienza .

2 – La stima è calcolata secondo i prezzi di mercato.

**Art. 5
Modalità di alienazione degli immobili: programma delle alienazioni**

1 - La Giunta presenterà ogni anno all’approvazione del Consiglio Comunale il Piano delle alienazioni, contestualmente al Bilancio di previsione, di cui è parte integrante. Il Programma di alienazioni può subire variazioni durante l’anno di riferimento in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell’Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di fatti imprevedibili o sopravvenuti.

2 - Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento di procedere all’alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

3 - Le alienazioni di beni immobili patrimoniali nonché di diritti reali su tali beni, qualora non siano state inserite nel programma di alienazioni, sono di esclusiva competenza del Consiglio Comunale a norma dell’art. 42, comma 2, lettera l, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

4 - All’alienazione dei beni comunali previsti nel programma delle alienazioni si provvede con determinazione del dirigenziale previo espletamento delle procedure di cui agli articoli seguenti.

**Art. 6
Diritti di prelazione**

1 - Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto:

- a. al prezzo di aggiudicazione nel caso di vendita mediante asta pubblica, anche nel caso in cui il titolare del diritto di prelazione non abbia partecipato all’asta medesima;
- b. al prezzo di stima effettuata dall’Ufficio Tecnico Comunale in caso di vendita a trattativa privata nei casi specificati all’art. 16.

2 - Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio



Città di Ostra (Provincia di Ancona)

indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.

3 - I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.

4 - L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti ovvero mediante raccomandata a.r. e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, dalle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.

5 - L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire mediante raccomandata a.r. o PEC contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo, previo versamento dell'importo presso la Tesoreria Comunale.

Art. 7 **Fondi interclusi**

1 - Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

2 - In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 16 ove si rientri in tale casistica, ovvero, individuando il contraente mediante avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune cui potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

3 - Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Ufficio Tecnico.

Art. 8 **Asta pubblica**

1 - Salvi i casi in cui è ammessa ai sensi del presente regolamento la vendita a trattativa privata, si procede all'alienazione dei beni mediante asta pubblica secondo le procedure di cui agli articoli seguenti.

Art. 9 **Avviso d'asta**

1 - L'avviso d'asta è pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara. In caso di comprovata urgenza, il termine suddetto può essere



Città di Ostra (Provincia di Ancona)

ridotto ai sensi delle vigenti normative fino ad un minimo di 15 giorni.

2 - Possono essere previste nella determina a contrarre altre adeguate forme di pubblicità sui quotidiani di interesse nazionale e locale, nonché in ogni altra forma ritenuta opportuna dalla Amministrazione Comunale, a seconda del grado d'interesse e/o della rilevanza economica del bene.

3 - L'asta è indetta con determinazione del Responsabile del Settore Tecnico.

4 - L'avviso deve indicare:

- a) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, il giorno e l'ora e le modalità di svolgimento della gara;
- b) il bene oggetto d'asta;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, l'ammontare della cauzione provvisoria, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;
- e) gli uffici comunali presso i quali far pervenire l'offerta;
- f) il responsabile del procedimento;
- g) l'avviso d'asta dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 1. le spese di pubblicazione della gara (avvisi ecc.) sostenute dall'Amministrazione;
 2. le spese contrattuali ed accessorie e le spese notarili;
 3. Le spese effettuate per la stima del bene e del frazionamento ove affidate a soggetto esterno.

Art. 10 Partecipazione alla gara

1 - L'asta viene effettuata con il metodo delle offerte segrete al rialzo.

2 - L'offerta segreta, in plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura, redatta in carta legale, dovrà pervenire nei termini e secondo le modalità specificati nell'avviso di gara.

3 - La partecipazione all'asta è subordinata al versamento in numerario di un deposito cauzionale presso la Tesoreria Comunale o tramite assegno circolare pari al 10% del prezzo posto a base d'asta. In caso di inadempimento, si procederà all'esclusione del concorrente dall'asta. Tale deposito, al momento dell'aggiudicazione, assumerà forma e titolo di caparra per l'aggiudicatario. Per i non aggiudicatari, la cauzione verrà svincolata contestualmente alla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

4 - E' altresì ammessa la costituzione del deposito tramite polizza fidejussoria rilasciata da Istituto di Credito.

5 - Non saranno accettate offerte parziali, condizionate o espresse in modo indeterminato o inferiori alla base d'asta.



**Città di Ostra
(Provincia di Ancona)**

Art. 11

Esclusione dalla partecipazione alla gara.

- 1- Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
- a) si trovano in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali ;
 - b) si trovino in stato di interdizione giudiziaria o legale e di inabilitazione.
 - c) non abbiano la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione o incorrano nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 cc. A tal fine insieme all'offerta, dovrà essere presentata dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 codice civile.

Art. 12

Esperimento della gara

1 - L'asta si terrà nel luogo, nel giorno ed ora specificati nell'avviso d'asta e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi ed assistere alla apertura dei plichi contenenti le offerte segrete nonché alle operazioni di redazione del relativo verbale.

2 - Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché pari o superiore al prezzo a base d'asta indicato nel bando.

3 - Ai sensi di quanto previsto dall'art. 77 del R.D. n°827/1924, nel caso in cui due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, ad offerta segreta in busta chiusa e con le modalità che la Commissione stabilirà nella medesima seduta. Ove nessuno di coloro che abbiano fatto offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

4 - Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato la maggiore offerta, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n°827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.

5 - L'offerta vincola il concorrente fin dal momento della sua presentazione. Il Comune di Ostra rimane impegnato solo dopo la stipula del contratto di compravendita e pertanto l'Amministrazione potrà, fino a quel momento e per esigenze di interesse pubblico, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata a.r. o PEC e restituzione, entro 30 giorni dalla comunicazione, del deposito cauzionale, senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento.



**Città di Ostra
(Provincia di Ancona)**

**Art. 13
Stipulazione dell'atto**

1 - L'atto di vendita dovrà essere rogato, in data da concordarsi tra le parti, presso uno studio notarile di fiducia dell'acquirente.

2 - Il pagamento della somma offerta deve avvenire secondo i tempi e le modalità indicate nell'avviso d'asta.

3 - Nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperi al pagamento del prezzo entro i termini stabilito dall'avviso d'asta o dichiarerà di voler recedere anche per fondati motivi dall'acquisto o non si presenti per la stipula del contratto nel giorno stabilito, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dall'avviso, l'Amministrazione incasserà la cauzione provvisoria a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza. In tal caso l'Amministrazione ha la facoltà di aggiudicare l'asta al migliore offerente che segue in graduatoria.

**Art. 14
Proroga dei termini**

1 - E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, verificate le proprie esigenze di bilancio, concedere una sola volta e per non più di tre mesi una proroga al termine fissato per il pagamento della somma offerta nel caso in cui l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.

**Art. 15
Asta deserta**

1 - Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta o di trattativa privata dia esito negativo, l'Amministrazione comunale ha facoltà di indire una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del 10 (dieci) per cento. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo del 20 (venti) per cento.

2 - Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene immobile interessato a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.

3 - Dopo la terza asta andata deserta, l'Amministrazione:

- a. Nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino



**Città di Ostra
(Provincia di Ancona)**

- ad un massimo di un ulteriore 10 (dieci) percento;
- b. Nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

**Art. 16
Trattativa privata diretta**

- 1- La trattativa privata diretta, intendendosi per tale procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente, con un unico interlocutore, è ammessa nelle seguenti ipotesi:
- a) qualora sia andata deserta la terza asta pubblica, come previsto dal precedente articolo;
 - b) qualora l'alienazione avvenga a favore delle Amministrazioni dello Stato o di Enti pubblici in genere;
 - c) nel caso di permuta;
 - d) quando l'interesse può essere manifestato da unico soggetto;
 - e) in caso di alienazioni di immobili, per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità, per i quali sia prevedibile una difficile alienazione ed il cui valore di stima sia pari o inferiore a 10.000= euro.

**Art. 17
Permuta**

1 – Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale è possibile procedere alla permuta mediante trattativa privata, di cui al precedente articolo, con Enti pubblici e privati, di beni immobili patrimoniali disponibili.

2 – La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con deliberazione consiliare nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, 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 – La permuta, sempre preceduta da apposita stima redatta ai sensi del precedente articolo 4, può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.

**Art. 18
Locazione da terzi immobili non abitativi**

- 1 - Si possono acquisire in locazione immobili necessari alle finalità del Comune tramite



Città di Ostra (Provincia di Ancona)

trattativa privata preceduta ove possibile, da gara ufficiosa. Si potrà prescindere dalla gara ufficiosa, considerata la specificità dell'oggetto del contratto, in corrispondenza delle finalità da perseguire.

2 - Il canone del bene da locare deve essere valutato nella sua congruità dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 19

Locazione immobili non abitativi – scelta del conduttore

1 - La locazione di immobili del patrimonio disponibile del Comune ha luogo tramite procedura negoziata, previa gara ufficiosa. Il Responsabile del Settore Tecnico avvisa gli interessati della gara ufficiosa trasmettendo apposito invito, con indicazione delle modalità della gara e i documenti da produrre.

2 - Alla scadenza del contratto di locazione è espressamente escluso il rinnovo tacito. Il contratto sarà rinegoziato con il conduttore purché questi risulti essere in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori ed accetti le nuove condizioni determinate dall'Amministrazione Comunale.

3 - La locazione di immobili ad associazioni senza fini di lucro a carattere socio-culturale, assistenziale, sportivo sarà disciplinata da apposito Regolamento non appena sarà approvato.

Art. 20

Altri contratti: alienazioni beni mobili, locazioni, costituzione di diritti reali

1. L'alienazione dei beni mobili fuori uso, di beni mobili e materiali acquisiti tramite procedura di pignoramento o altro, ecc., fatti salvi i beni mobili di interesse storico artistico, viene fatta con il sistema dei pubblici incanti; qualora il valore complessivo dei beni mobili da dismettere o pignorati non sia superiore a 40.000= Euro è possibile il ricorso alla trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, ovvero, sussistendone le ragioni a trattativa diretta, rivolgendosi a Ditte specializzate. E' possibile anche la permuta con altri beni mobili necessari.

2. Per le finalità di cui al comma 1, verrà redatto, da parte del Responsabile di Settore competente, un elenco di tali beni riportante, ove possibile, una stima presunta dei medesimi; per quanto attiene alle procedure da osservare ed alle correlate formalità, si rinvia al regolamento di economato e provveditorato.

3. La stipulazione dei contratti di locazione viene effettuata per scrittura privata.

4. La locazione immobiliare, la cui durata superi i nove anni, viene fatta con atto pubblico o con atto pubblico amministrativo.

5. I contratti di costituzione di diritti reali di godimento su immobili, sono stipulati per atto pubblico o pubblico amministrativo.



**Città di Ostra
(Provincia di Ancona)**

**Art. 21
Entrata in vigore**

1 – Il presente Regolamento entra in vigore a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.

**Art. 22
Abrogazione di norme**

1 - Dall'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate le norme dei Regolamenti comunali che risultino in contrasto con quanto disposto dal presente Regolamento.

**Art. 23
Rinvio**

1 - Per quanto non previsto nel presente Regolamento si rimanda alle norme vigenti e al Codice Civile.

**Art. 24
Pubblicità esito di gara**

1 – Gli esiti delle gare, nonché quelli delle procedure negoziate, sono pubblicate all'Albo Pretorio on-line del Comune.