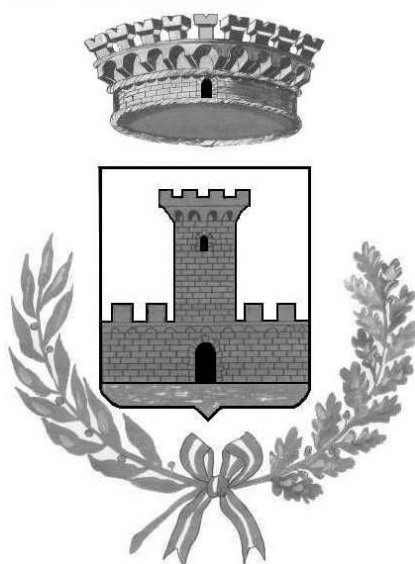


# **COMUNE DI GROTTAZZOLINA**

Provincia di Fermo

## **REGOLAMENTO PER L'ACQUISTO E L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI E PER LA DISMISSIONE DI BENI MOBILI**



## **Capo I° – Disposizioni generali**

### **Art. 1 - Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina:
  - a) le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
  - b) Le procedure di acquisizione di beni immobili, anche tramite permuta, necessari alle finalità del Comune di Grottazzolina.
  - c) La dismissione di beni mobili, automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature elettriche ed elettroniche, divenuti inservibili o inadeguati per la funzione cui erano destinati.
2. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale, sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti comunali dello stesso Ente.
3. Per beni immobili comunali si intendono anche i diritti reali di godimento esercitati dal Comune su un bene immobile.

### **Art. 2 – Destinazione delle entrate**

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.
2. A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

### **Art. 3 – Spese**

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, relative ad alienazione di immobili comunali, sono a carico dell'aggiudicatario.
2. Nel caso di acquisto di immobili, tutte le spese contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico del Comune di Grottazzolina. Sono a carico del venditore le spese di frazionamento, se necessario, di accatastamento o di variazione catastale in caso di edifici.
3. Nel caso di cessione gratuita di immobili a favore del Comune di Grottazzolina, gravano su quest'ultimo tutte le spese contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, le spese di frazionamento se terreni o di accatastamento o di variazione catastale in caso di edifici.
4. Nel caso di permuta, prima dell'atto di permuta ogni proprietario dovrà provvedere ad eseguire tutte le operazioni catastali necessarie alla regolarizzazione del suo immobile. Le spese contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico delle parti, in quota percentuale identica;

## **Capo II – Alienazione di immobili**

### **Art. 4 – Programmazione alienazioni**

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari il Consiglio Comunale approva ai sensi dell'art. 58 del Decreto legge n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.
2. Il piano di cui al comma 1), che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D.Lgs 18/08/2000, n. 267, è adottato annualmente come allegato del bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
3. Il piano di cui al comma 1) può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità;
4. Le alienazioni di beni immobili qualora non siano state inserite nel programma di cui ai commi precedenti, sono di competenza del Consiglio Comunale;
5. I beni immobili da porre in vendita e comprendere nel piano di cui al primo comma sono, su proposta del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici individuati fra quelli riconosciuti non essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:
  - a) beni a bassa redditività;
  - b) beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
  - c) beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;

- d) beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
  - e) beni per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
  - f) beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili destinati a conseguire le finalità dell'Ente individuati nell'ambito di piani organici di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune.
  - g) beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause;
  - h) beni che non possono essere utilizzati a titolo di corrispettivo a favore di ditte appaltatrici, ai sensi dell'art. 53, comma 6 del D.Lgs 163/2006;
6. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo;
7. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile l'individuazione effettuata con l'atto deliberativo di cui al comma 1 ha gli effetti del provvedimento che accerta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico, ne determina la declassificazione a beni del patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità.
8. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui alla parte seconda, Titolo I, Capo IV, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

#### **Art. 5 – Responsabile del procedimento**

1. Il responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è indicato nella delibera di consiglio comunale che dichiara la disponibilità del bene all'alienazione.

2. Il responsabile del procedimento, nel rispetto del presente regolamento e in relazione agli obiettivi prefissati dall'amministrazione, nonché nel rispetto della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione:

a) cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario;

b) individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel programma di cui all'articolo 4;

c) adotta la determinazione a contrattare prevista dall'art. 192 del TUEL, che approva il bando di gara indicando relativamente al bene da alienare i seguenti elementi:

- gli estremi catastali (foglio, particella, subalterno particella) al N.C.T. e N.C.E.U.;
- per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario, le colture in atto, superficie e l'individuazione sulle mappe del N.C.T. con indicazione dei confinanti;
- per i fabbricati: consistenza, rendita catastale, categoria e classe e le planimetrie del N.C.E.U.;
- destinazione urbanistica
- la consistenza ed il valore catastale;
- il prezzo di stima dell'immobile;
- estremi atto di acquisto ed estremi di registrazione, per i beni non appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo;
- Trascrizione (numero della registrazione) e data;

d) impegna la spesa per le pubblicazioni;

e) definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto.

f) dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione. Solo in caso di aggiudicazione in ribasso rispetto al prezzo base, prima della aggiudicazione procederà a sottoporre gli esiti della procedura alla Giunta Comunale, per l'approvazione.

3. in caso di trattativa privata, il responsabile del procedimento provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali lo stesso viene adottato.

#### **Art. 6 – Determinazione del valore dei beni da alienare**

1. Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento oggetto del vigente 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 può essere effettuata:

a) dall'ufficio tecnico del Comune;

b) dall'Agenzia del Territorio, qualora sia stata stipulata una convenzione per tale compito;

c) da un professionista esterno di fiducia, scelto dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici. In tal caso la perizia di stima dovrà essere resa in forma giurata. I professionisti incaricati non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.

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 individuato mediante la perizia di cui al precedente comma 1), maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa ed alle eventuali spese per adempimenti catastali, (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, ecc.) costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste e nelle trattative di alienazione.

#### **Art. 7 - Condizioni generali di vendita**

1. La vendita è effettuata, con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;

b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;

c) l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;

d) il corrispettivo della vendita è versato in unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabilite dall'amministrazione;

e) la natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

#### **Art. 8 – Prelazione volontaria**

1. Fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione delle norme in materia il Comune di Grottazzolina riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti.

2. E' riconosciuto, il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa, ai locatari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione.

3. Il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

4. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

#### **Art. 9 – Procedure di vendita**

1. Le procedure di vendita dei beni, individuati dal Consiglio Comunale, meglio individuate ai successivi articoli 10, 11 e 12, sono le seguenti:

a) asta pubblica;

b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;

c) trattativa privata diretta;

2. Le gare di cui agli articoli 11 e 12 sono effettuate con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel bando di gara e determinato ai sensi dell'art. 6.

3. I termini e le modalità di presentazione delle offerte saranno indicati nei relativi bandi d'asta.

4. In casi di urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviati sino alla metà. Il provvedimento con il quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

#### **Art. 10 – Asta pubblica**

1. Si procede alla vendita dei beni mediante asta pubblica:

a) qualora il prezzo base degli stessi, determinato come indicato all'art. 6, sia superiore a euro 100.000,00.

b) qualora la gara ufficiosa esperita ai sensi dell'art. 11 che segue sia andata deserta;

2) Il responsabile del procedimento è tenuto a pubblicare, con le modalità del successivo art. 13, un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.

3) L'asta pubblica deve essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base.

4) I partecipanti all'incanto non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, non oltre 45 giorni dalla assunzione della determinazione del responsabile dell'area lavori pubblici di aggiudicazione della gara.

5) Nell'ipotesi in cui il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso si procederà a nuova gara ammettendo offerte anche in ribasso, rispetto al prezzo base determinato come indicato all'art. 6. In tal caso la massima percentuale al ribasso non potrà essere superiore al 20% del prezzo suddetto. Ove anche

il secondo esperimento dia esito negativo, l'Amministrazione potrà procedere alla vendita del bene a trattativa privata mediante gara ufficiosa.

- 6) In caso di offerte in rialzo si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.
- 7) Nell'ipotesi di offerte in ribasso l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'alienazione.
- 8) In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

#### **Art. 11 – trattativa privata previa gara ufficiosa**

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
  - a) nell'ipotesi di cui al precedente articolo 10, quinto comma. Tale ipotesi è valida anche nel caso che gli esperimenti di asta pubblica si siano tenuti antecedentemente l'entrata in vigore del presente regolamento;
  - b) quando il valore dell'immobile, sia compreso tra euro 20.000 ed euro 100.000,00.
2. La gara ufficiosa dovrà essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo stimato nell'ipotesi di cui al precedente comma 1 lett. b) e in aumento rispetto al minimo prezzo ammissibile dell'ultimo esperimento di gara, nell'ipotesi di cui al precedente comma 1 lett. a).
- 3) Il responsabile del procedimento è tenuto a pubblicare, con le modalità del successivo art. 13, un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.
4. I partecipanti alla gara non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti, senza alcun interesse, non oltre 45 giorni dalla assunzione della determinazione del responsabile dell'area lavori pubblici di aggiudicazione della gara.
5. Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di gara risulti infruttuoso si procederà ad una nuova gara per asta pubblica, con le modalità previste dall'art. 10 nell'ipotesi di cui al precedente comma 1 lett. b) e mediante trattativa privata diretta nell'ipotesi di cui al precedente comma 1 lett. a).
6. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.
7. In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.
8. Nel giorno stabilito nell'avviso di vendita si procede all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.
9. L'alienazione è disposta con determinazione del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita;

#### **Art. 12 – trattativa privata diretta**

1. La trattativa privata diretta è ammessa quando:
  - a) esperite le procedure di gara di cui ai precedenti articoli 10 e 11, queste si sono concluse con gare andate deserte. In tal caso il prezzo a base di trattativa può essere libero. L'amministrazione comunale si riserva a suo insindacabile giudizio la possibilità di non aggiudicare la gara qualora le offerte presentate non siano ritenute adeguate al valore stimato dell'immobile;
  - b) l'alienazione riguarda fondi interclusi o parzialmente interclusi, a favore dei proprietari dei fondi confinanti, la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;
  - c) l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 20.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita o quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, la scarsa consistenza e il modesto valore, circoscritta ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso (ad esempio: relitti stradali);
  - d) a prescindere dal valore di mercato è ammessa trattativa privata diretta qualora la cessione riguardi:
    - immobili destinati a residenza o all'attività lavorativa dei locatari//affittuari/conduttori e/o occupanti, qualora siano offerti in vendita agli stessi, a condizione che questi dimostrino di essere in regola con il pagamento dei canoni di locazione/affitto e di risiedere stabilmente nell'immobile o di utilizzarlo quale sede/oggetto della propria attività lavorativa;
    - alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
    - accertate circostanze eccezionali riconosciute nella deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'art. 5 del presente Regolamento;
    - alienazioni a favore di Enti pubblici, Enti morali con finalità sociali o soggetti di diritto pubblico per conseguire finalità di interesse pubblico;
    - alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
    - alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

- in caso di transazione.

2. Fatta eccezione per i casi di cui al comma 1 lett. a), il responsabile dell'area lavori pubblici procede alla vendita del bene mediante trattativa privata diretta ad un prezzo non minore di quello base, determinato come indicato all'art. 6 del vigente Regolamento, con le modalità che ritiene più idonee, tenendo conto di quanto appresso:

a) le trattative di cui ai commi a), b), c) e d) sono condotte in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tale fine si procede alla pubblicità con le modalità di cui all'art. 13 terzo comma.

b) le offerte da presentarsi con le modalità previste dalla determinazione del responsabile dell'area Lavori pubblici, devono essere presentate entro il termine previsto nella lettera di invito e non potrà eccedere i 30 giorni dalla data della sua ricezione;

3. Qualora non risulti possibile aggiudicare il bene mediante trattativa privata diretta si procederà all'esperimento delle procedure previste all'art. 11 del vigente Regolamento.

#### **Art. 13 – forme di pubblicità degli avvisi**

1) Nell'ipotesi di asta pubblica gli avvisi di vendita dei beni immobili vanno pubblicizzati con le seguenti formalità:

- a) sul sito informatico del Comune;
- b) all'albo pretorio on-line del Comune per almeno 30 giorni;
- c) all'albo pretorio della provincia e dei comuni limitrofi;
- d) per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 300.000 Euro;
- e) sul bollettino ufficiale della regione se il valore stimato è maggiore di Euro 600.000;
- f) per estratto, sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana e su almeno due quotidiani a diffusione nazionale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 1.000.000 di Euro;

2. Nell'ipotesi di trattativa privata previa gara ufficiosa, gli avvisi di vendita dei beni immobili vanno pubblicizzati con le seguenti formalità:

- a) sul sito informatico del Comune;
- b) all'albo pretorio on-line del Comune per almeno 30 giorni;
- c) all'albo pretorio della provincia e dei comuni limitrofi;

3. Ove ritenuto opportuno, il responsabile del procedimento, potrà adottare altre forme di pubblicità, attraverso ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzati possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale, ovvero con l'invio dell'avviso di vendita a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.

#### **Art. 14 - Commissione di gara**

1. La gara ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita commissione così composta:

- a) responsabile dell'area lavori pubblici, con funzioni di presidente;
- b) da due membri da individuarsi di volta in volta dal presidente tra i dipendenti delle varie aree interessate con veste anche di segretario verbalizzante;

2. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce alla presenza di tutti i componenti.

3. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni

#### **Art. 15 - Offerte per procura e per persona da nominare**

1. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

2. Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

3. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e, questa, dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente è considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, è sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

5. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

#### **Art. 16 - Depositi di garanzia e per spese contrattuali**

1. Nessuno può partecipare all'asta se non comprova di aver depositato, presso la tesoreria comunale, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo sul quale l'incanto viene aperto e l'ammontare presunto delle spese contrattuali indicato nell'avviso d'asta.

2. Il deposito può essere fatto in numerario o in rendita sul debito pubblico dello Stato.

3. Nessuno, per qualsiasi motivo, è dispensato dall'effettuare i depositi di cui ai precedenti commi. Di ogni mancanza o carenza di detti depositi sono responsabili in solido chi presiede l'incanto e chi l'assiste come segretario.

4. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta è considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione, e, qualora eseguito in titoli di rendita sul debito pubblico, è convertito, a spese dello stesso aggiudicatario, in denaro contante.

#### **Art. 17 - Verbale di gara**

1. L'esito delle gare per asta pubblica risulta da processo verbale che, sotto la sorveglianza del presidente della commissione di gara, è redatto dal dipendente che assiste con funzioni di segretario.

2. Dal processo verbale deve risultare:

- a) l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;
- b) le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara;
- c) il valore a base d'asta;
- d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
- e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
- f) la indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
- g) l'aggiudicazione dell'immobile fatta al migliore offerente con la indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara.

3. Chiusa la gara, il presidente dichiara aggiudicatario il migliore offerente, appone la propria firma sul verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto da tutti i componenti la commissione, dal dipendente che funge da segretario;

4. Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.

5. Il verbale non tiene luogo di contratto.

#### **Art. 18 – Gare esperite**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo pretorio on-line del Comune, di tale pubblicazione viene data comunicazione sull'avviso d'asta;

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

#### **Art. 19 – aggiudicazione e pagamento del prezzo di vendita**

1. Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene immediatamente rimesso al competente organo per la definitiva approvazione.

2. Il processo verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono notificati all'acquirente.

3. In caso di aggiudicazione mediante gara, di cui agli artt. 10 e 11 il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

4. L'aggiudicatario, a prescindere dalle modalità di aggiudicazione previste nel vigente Regolamento, entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione deve versare il prezzo di vendita ovvero, nell'ipotesi di aggiudicazione mediante asta pubblica o trattativa privata previa gara ufficiosa, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito e l'addebito dei costi di eventuali nuove gare, rivalendosi anche su crediti di altro genere eventualmente vantati dall'aggiudicatario nei confronti dell'amministrazione comunale, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

#### **Art. 20 – Stipulazione del contratto**

1. La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.

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. Il contratto è rogato da Notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

## **Capo III – Permute**

### **Art. 21 – Permute**

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta di beni immobili patrimoniali disponibili a trattativa privata diretta con enti e privati. La permuta, sempre che sia compresa nella deliberazione consiliare di programmazione conforme alle previsioni dell'art.3 del presente Regolamento, deve essere approvata con specifico atto del Consiglio Comunale (anche se già prevista nel Piano) in cui devono essere evidenziati i motivi che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte della civica Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art.6 del presente Regolamento.

3. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita, previste dal presente regolamento, il Responsabile dell'Area lavori Pubblici dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

4. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia alle norme del presente regolamento.

## **CAPO IV – ACQUISTO DI IMMOBILI**

### **Art. 22 - Acquisto di beni immobili**

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. L'acquisto deve essere approvato con specifico atto del Consiglio Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte della civica Amministrazione del bene di proprietà altrui.

2. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato mediante perizia estimativa, redatta dai soggetti di cui all'art. 6 del presente regolamento, 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.

### **Art. 23 - Modalità di individuazione del contraente.**

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

2. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al Responsabile dell'Area lavori Pubblici indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.

3. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso l'Amministrazione dovrà inserire nel contratto penali per le eventuali inadempienze del venditore. Nel contratto medesimo può essere previsto, a carico dell'Amministrazione, l'anticipo, prima dell'ultimazione e/o della consegna dell'opera, di quote proporzionali del corrispettivo pattuito in ragione dello stato di avanzamento lavori e/o della progressiva consegna del bene. In tale evenienza, il contratto dovrà altresì stabilire, a carico del venditore, l'obbligo di prestare garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate dall'Amministrazione, a garanzia della restituzione di quest'ultime, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento, mancata consegna o vizi dell'opera, fatta salva la prova di eventuali maggiori danni.

## **CAPO V – DISMISSIONI BENI MOBILI**

### **Art. 24 – Beni mobili alienabili**

1. Il presente articolo ed i seguenti si applicano a tutti i beni mobili, automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature, anche di natura informatica, divenuti inservibili o inadeguati per la funzione cui erano destinati.

2. Si intendono beni inadeguati tutti i beni che, pur non essendo più idonei alla funzione cui erano destinati, hanno ancora un valore di mercato.

3. Vengono considerati beni inservibili tutti quei beni non più utilizzabili, in quanto non funzionanti e privi di valore di mercato.

### **Art. 25 – Alienazione dei beni mobili inadeguati**

1. Il responsabile dell'area assegnataria del bene, quando parte dei beni assegnati diventino inadeguati o inservibili, con determinazione accerta lo stato di fatto, determina il valore residuo con adeguata motivazione e provvede all'alienazione dei beni inadeguati come segue:

a) per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia pari o superiore ad € 20.000,00 sarà disposta con il sistema generale dell'asta pubblica, secondo le modalità previste per l'alienazione dei beni immobili descritte nell'art. 11.

b) Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia inferiore ad € 20.000,00 si procederà all'alienazione mediante trattativa privata diretta, secondo le modalità previste nel presente regolamento per l'alienazione dei beni immobili.

2. In caso di esito favorevole della procedura di alienazione la consegna dei beni è disposta dal responsabile dell'area competente dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.

3. Dalle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del responsabile dell'area competente, il quale provvederà altresì all'aggiudicazione definitiva mediante propria determinazione.

### **Art. 26 - Donazione, rottamazione, distruzione dei beni mobili**

1. Nel caso di esito negativo della procedura di alienazione di cui al precedente art. 25 lettera b) i beni e le apparecchiature stesse insieme con i beni inservibili, potranno essere assegnati dal Responsabile dell'area in proprietà a titolo gratuito a istituzioni scolastiche o ad associazioni o altri soggetti non aventi fine di lucro, con priorità a quelle con sede nel territorio comunale, che ne abbiano fatto richiesta, secondo le seguenti priorità:

- a) istituzioni scolastiche pubbliche e private;
- b) associazioni di volontariato,
- c) enti morali,
- d) cooperative sociali operanti nel settore del volontariato
- e) associazioni sportive dilettantistiche,
- f) associazioni culturali,
- g) (associazioni politiche)\*\*
- h) associazioni combattentistiche e d'arma.

2. I beni mobili che non sono stati alienati e per i quali non è stata presentata richiesta, ai sensi del precedente comma, vengono rottamati o distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale.

3. Dalle operazioni di distruzione è redatto specifico verbale approvato mediante determinazione da parte del responsabile dell'area.

## **CAPO V - DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 27 - Norme abrogate**

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

### **Art. 28 - Pubblicità del regolamento e degli atti**

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. , è tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

### **Art. 29 - Entrata in vigore del regolamento**

1. Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo all'ultimo giorno di pubblicazione.

### **Art. 30 - Casi non previsti dal presente regolamento**

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione di beni immobili di enti pubblici;

2. Per tutti gli adempimenti previsti dal presente regolamento si applicano le disposizioni di cui alla legge 04.01.1968, n. 15 e successive modificazioni ed integrazioni;

### **Art. 31 - Rinvio dinamico**

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.

2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

### **Art. 32 - Variazioni del regolamento**

1. L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di modificare, nel rispetto delle vigenti norme che regolano la materia, le disposizioni del presente regolamento dandone comunicazione ai cittadini mediante pubblicazione all'albo pretorio on-line del Comune, a norma di legge.

### **Art. 33 - Tutela dei dati personali**

1. Il Comune garantisce, nelle forme ritenute più idonee, che il trattamento dei dati personali in suo possesso, si svolga nel rispetto dei diritti, delle libertà fondamentali, nonché della dignità delle persone fisiche, ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196, recante: «Codice in materia di protezione dei dati personali».

## SOMMARIO

| Art. | DESCRIZIONE                                    |
|------|------------------------------------------------|
|      | CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI                 |
| 1    | Oggetto del regolamento                        |
| 2    | Destinazione delle entrate                     |
| 3    | Spese                                          |
|      | CAPO II – ALIENAZIONE DI IMMOBILI              |
| 4    | Programmazione alienazioni                     |
| 5    | Responsabile del procedimento                  |
| 6    | Determinazione del valore dei beni da alienare |
| 7    | Condizioni generali di vendita                 |
| 8    | Prelazione volontaria                          |
| 9    | Procedura di vendita                           |
| 10   | Asta pubblica                                  |
| 11   | Trattativa privata previa gara ufficiosa       |
| 12   | Trattativa privata diretta                     |
| 13   | Forme di pubblicità degli avvisi               |
| 14   | Commissione di gara                            |
| 15   | Offerte per procura e per persona da nominare  |
| 16   | Depositi di garanzia e per spese contrattuali  |
| 17   | Verbale di gara                                |
| 18   | Gare esperite                                  |

| Art. | DESCRIZIONE                                          |
|------|------------------------------------------------------|
| 19   | Aggiudicazione e pagamento prezzo di vendita         |
| 20   | Stipulazione del contratto                           |
|      | CAPO III – PERMUTE                                   |
| 21   | Permute                                              |
|      | CAPO IV – ACQUISTO DI IMMOBILI                       |
| 22   | Acquisto di immobili                                 |
| 23   | Modalità di individuazione del contraente            |
|      | CAPO V – DISMISSIONE BENI MOBILI                     |
| 24   | Beni mobili alienabili                               |
| 25   | Alienazione dei beni mobili inadeguati               |
| 26   | Donazione, rottamazione, distruzione dei beni mobili |
|      | CAPO VI – DISPOSIZIONI FINALI                        |
| 27   | Norme abrogate                                       |
| 28   | Pubblicità del regolamento e degli atti              |
| 29   | Entrata in vigore del regolamento                    |
| 30   | Casi non previsti dal presente regolamento           |
| 31   | Rinvio dinamico                                      |
| 32   | Variazioni del regolamento                           |
| 33   | Tutela dei dati personali                            |
|      |                                                      |

**COMUNE DI GROTTAZZOLINA**  
Provincia di Fermo

**REGOLAMENTO PER L'ACQUISTO E L'ALIENAZIONE DI  
IMMOBILI E PER LA DISMISSIONE DI BENI MOBILI**

Il presente Regolamento:

- 1) E' stato deliberato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 giugno 2011 con atto n. 11;
- 2) E' entrato in vigore il 16/06/2011.

Grottazzolina, lì 20/06/2011

Il Segretario Comunale  
*Dott.ssa Tria Angela Bernardetta*