



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino



COMUNE DI FERMIGNANO

UFFICIO TECNICO
Sett. LL.PP. – Patrimonio – Serv. Manutentivi

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI

(Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 04/09/2014)



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino

INDICE

ART. 1 - Oggetto

ART. 2 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

ART. 3 - Beni alienabili

ART. 4 – Alienazione di beni non compresi nel Piano delle alienazioni.

ART. 5 – Cessazione della destinazione pubblica del bene

ART. 6 – Valutazione

ART. 7 – Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore

ART. 8 - Responsabile

ART. 9 – Forma di gara – Modalità di alienazione

ART. 10 - Asta pubblica

ART. 11 – Asta pubblica - Procedimento

ART. 12 –Affissione e pubblicazione avvisi di vendita

ART. 13 – Contenuto e Presentazione dell’Offerta

ART. 14 - Commissione

ART. 15- Verbale

ART. 16- Trattativa privata diretta – Modalità di presentazione dell’offerta

ART. 17- Permuta

ART. 18- Procedure di vendita deserte

ART. 19- Garanzie e cauzione

ART. 20- Beni vincolati

ART. 21- Vendita di beni soggetti a diritti di prelazione

ART. 22- Urgenza

ART. 23- Contratto

ART. 24- Esenzione

ART. 25– Garanzia di evizione

ART. 26– Pagamento Disposizioni finali e disciplina transitoria

ART. 27 – Gare esperite

ART. 28 – Norma finale

ART. 29 – Entrata in vigore

ALLEGATO: Fac-simile di Bando d’asta pubblica.



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino

ART. 1 - Oggetto

Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Fermignano, ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127 e ss.mm.ii.

Con le disposizioni del presente Regolamento, il Comune di Fermignano assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione. Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" e prevale su ogni altra vigente disposizione normativa e regolamentare in materia all'interno del Comune di Fermignano.

ART. 2 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

Per l'alienazione dei beni e diritti, il Consiglio Comunale approva annualmente il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni, predisposto dalla Giunta, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 113 che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune di Fermignano intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni è approvato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale ed è un allegato obbligatorio del Bilancio di Previsione.

Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni 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.

Nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni di cui sopra è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da porre in vendita e le relative modalità di alienazione.

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 Funzionario preposto, il quale avrà il compito di realizzare le procedure previste nel presente regolamento.

Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.

Le procedure da seguire per le variazioni di cui al comma 4, sono le stesse di quelle previste per l'approvazione del programma.

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.



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino

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. 1), del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 .

ART. 3 Beni alienabili

Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile della Comune;
- b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
- e) I diritti edificatori relativi agli immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c)

L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni di cui all'art. 2, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133 o nella deliberazione di cui all'art. 5, ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

Per i beni d'interesse storico, artistico ed architettonico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita, con i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali dettati dal D.Lgs 22-1-2004 n. 42.

ART. 4 - Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

ART. 5 - Cessazione della destinazione pubblica del bene

L'inclusione di un bene nel demanio comunale e/o nel patrimonio indisponibile è collegato al fatto che il bene abbia determinati requisiti che lo classifichino come di uso pubblico o destinato a questo sulla base della natura del bene e/o della sua destinazione d'uso, la cessazione dell'interesse o dell'uso pubblico conseguente a provvedimenti di legge o di atti adottati dagli organi competenti, comporta la sottrazione del bene dal demanio e/o dal patrimonio indisponibile e la inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente.

Il passaggio di un bene immobile da una classificazione all'altra del patrimonio può avvenire pertanto tramite o in seguito all'adozione di un atto esecutivo di Consiglio Comunale.

ART. 6 - Valutazione

I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino

I beni da alienare vengono preventivamente valutati con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare e alla sua appetibilità all'acquisto astratta e concreta, mediante perizia di stima, a cura del Settore Lavori Pubblici o del Settore Urbanistica o dell'Agenzia delle Entrate.

La perizia estimativa deve contenere:

- a) una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- b) la destinazione dell'immobile;
- c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
- d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico anche ad un professionista esterno. Il valore stimato è la base per la gara.

ART. 7 - Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore.

Possono essere alienati soltanto i beni ed i diritti reali sui beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.

Possono anche essere alienati i beni ed i diritti reali sui beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.

I beni sono classificati, in funzione del valore della perizia di stima attribuito, in 4 classi:

Classe	Stima Sommaria
A	oltre € 500.000,00
B	da € 250.000,00 a € 500.000,00
C	da € 50.000,00 a € 250.000,00
D	Fino a € 50.000,00

ART. 8 - Responsabile

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.

Il Responsabile del procedimento cura tutti gli adempimenti amministrativi e tecnici necessari all'alienazione dei beni, in particolare l'indizione di gara e le successive fasi sono effettuate dal funzionario preposto con proprie determinazioni.

In particolare il responsabile del procedimento è competente alla predisposizione di tutti gli atti della procedura contrattuale, in collaborazione con l'Ufficio contratti.

Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni e/o determinazioni e redige gli atti di gara a norma delle vigenti legislazioni.

ART. 9 - Forme di gara - Modalità di alienazione



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino

Ai sensi dell'articolo 12 della legge 127/97 e ss.mm.ii., sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

I contraenti vengono individuati mediante:

asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa;

trattativa privata diretta per i seguenti casi:

- qualora le caratteristiche del bene, indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato **da un unico soggetto**, nei seguenti casi:
 - unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria;
 - terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - manufatto di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
- **o circoscritto ad un ristretto ambito di interessati**, oppure che tale interesse specifico consenta di addivenire ad una stima del bene (es "per valore complementare") superiore a quella che il bene stesso avrebbe sul libero mercato, oppure infine nel caso in cui l'interesse pubblico conduca alla contrattazione con uno o più soggetti determinati; tali presupposti dovranno essere attestati in sede di perizia di stima ed indicati nel provvedimento che dispone la vendita del bene stesso.
- **dopo n.02 aste andate deserte;**
- **se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;**
- **motivi di urgenza** (l'urgenza sia tale da non consentire i tempi prescritti per l'asta, le ragioni di urgenza, dovute ad eventi imprevedibili, non devono essere imputabili all'inerzia dell'ufficio comunale competente);
- **in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze** per le quali non possono essere utilmente seguite le altre procedure per la scelta dei contraenti previste dalla legislazione vigente.

permuta, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta tramite negoziazione diretta con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. Questa procedura viene normata all'art. 17 del presente regolamento.

ART. 10 - Asta Pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante **Asta Pubblica** secondo il criterio di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 23-5-1924 n. 827 e ss.mm.ii., ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, sulla base del prezzo di vendita.

È adottato il sistema dell'asta pubblica 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;



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino

La procedura prevede le seguenti fasi:

- predisposizione dell'avviso d'asta;
- affissione in luoghi pubblici dell'avviso d'asta e sua pubblicazione;
- espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse;
- aggiudicazione;
- espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

Della gara è data pubblicità secondo quanto disposto dal successivo art. 12;

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 così come fissato nel bando;

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara;

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune (tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale);

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera di invito a presentare l'offerta;

Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale;

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, le cauzioni degli altri partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione;

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria del bene da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i diritti ed i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- f) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
- g) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima;
- j) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire nella misura del 10% dell'importo a base di gara e la misura di eventuali ulteriori somme.

I suddetti importi dovranno essere versati o direttamente presso la Tesoreria del Comune di Fermignano, la quale rilascerà quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Comune di Fermignano – Servizio Tesoreria".

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

- k) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta e relativo incremento definito nel bando stesso;



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino

l) i termini e le modalità di pagamento;

m) per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle Imprese e per le società, la composizione degli organi societari con l'indicazione del rappresentante legale pro-tempore;

Per quanto non previsto dal presente regolamento, il procedimento per gli incanti è disciplinato dagli artt. da 63 a 88 del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii.

ART. 11 - Asta pubblica – Procedimento

Le offerte hanno natura di **proposta irrevocabile** (art. 13) e sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte riferite allo stesso bene da alienare, pena l'esclusione dalla procedura, mentre se le alienazioni sono strutturate in lotti sarà possibile presentare un'offerta per ciascun lotto.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Nel caso in cui il bando lo preveda, possono essere ammesse offerte per procura anche per persona da nominare, le procure devono essere speciali, conferite per atto pubblico e prodotte in originale. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 3 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito, ai sensi dell'art. 81, R.D. 827/1924 e ss.mm.ii. e del Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti. In caso di mancanza di comunicazione del nome entro il termine sopra indicato, o di mancata accettazione da parte della persona nominata o di mancanza dei requisiti per partecipare alla gara, in capo a quest'ultima, l'aggiudicazione ha luogo a favore dell'offerente.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta comprensivo di relativo incremento e suoi multipli, definito nel bando stesso.

Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa, se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art. 77, ultimo comma, del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune di Fermignano, ai sensi dell'art. 76, comma 2, R.D. 1924/827 e ss.mm.ii., il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta comprensivo di relativo incremento e suoi multipli, definito nel bando stesso.



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Settore competente.

ART. 12- Affissione e pubblicazione avvisi di vendita

Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi variano in funzione della classe del bene:

- Per i beni di classe "A" si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio on line del Comune e nei luoghi pubblici del territorio, tramite il sito web del Comune e tramite la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione **regionale**.
- Per i beni di classe "B", "C" e "D", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio on line del Comune e nei luoghi pubblici del territorio e tramite il sito web del Comune.

É possibile, in ogni caso, realizzare forme di pubblicità ulteriori rispetto a quelle previste dal precedente comma 1 (es. affissione all'Albo Pretorio on line dei Comuni limitrofi).

ART. 13 – Contenuto e Presentazione dell'Offerta

Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una "**proposta irrevocabile di acquisto**" che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato.

Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

- il prezzo in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, (secondo le modalità stabilite dal bando), tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
- le modalità di pagamento;
- le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- di approvare ai sensi dell'art. 1341 del C.C. specificamente per iscritto le seguenti condizioni:
 - l'indizione e l'espletamento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Fermignano, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con/senza possibilità di rilanci;
 - l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Fermignano, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
 - tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino

L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Fermignano a mezzo raccomandata AR, oppure mediante consegnata a mano, entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

L'apertura delle buste avverrà il giorno successivo alla scadenza del termine di presentazione delle offerte a patto che nell'avviso non venga definito altro termine.

La gara è pubblica.

Il Comune di Fermignano comunicherà o a mezzo lettera raccomandata AR o a mezzo consegna a mano o a mezzo P.E.C., nel caso in cui l'aggiudicatario ne sia in possesso, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario, se non siano previsti esperimenti di miglioramento, entro 15 (quindici) giorni dall'espletamento della gara.

L'atto notarile sarà redatto entro 60 (sessanta) giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 60 (sessanta) giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà oltre al 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

ART. 14 - Commissione

La commissione di gara, per l'esperimento delle aste pubbliche, è nominata dal Responsabile del Procedimento, che ne è il Presidente. Il Presidente nomina i componenti e può avvalersi della collaborazione di uno o più dipendenti del Comune, da cui scegliere il Segretario con funzioni di verbalizzante.

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

In caso di assenza o impedimento i membri possono delegare altro dipendente esperto in materia

ART. 15 - Verbale

Dello svolgimento e dell'esito delle gare (aste pubbliche) viene redatto apposito verbale dal Segretario Verbalizzante, sotto la direzione del Presidente.

Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste, il nominativo e la carica dei componenti della Commissione, il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

Il verbale non costituisce titolo valido per il passaggio di proprietà del bene.

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.



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino

Qualora si dia corso ad una trattativa privata non è necessario redigere apposito verbale fermo restando che quanto accaduto in ordine al procedimento deve essere riportato nelle premesse della determinazione dirigenziale che dispone in ordine alla cessione del bene.

ART. 16 -Trattativa privata diretta - Modalità di presentazione dell'offerta

I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione una "proposta irrevocabile di acquisto" contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
- le modalità di pagamento;
- le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia ed urbanistica;
- di accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;

Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base della contrattazione direttamente condotta con l'acquirente.

La cessione del bene mediante trattativa privata sarà disposta con Determinazione Dirigenziale , la quale nelle premesse dovrà riportare quanto accaduto in ordine al procedimento.

ART. 17 – Permuta

Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'Amministrazione è autorizzata, quando ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, a permutare a trattativa privata, con enti e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

La permuta, sempre che sia compresa nel Piano delle Alienazione, deve essere approvata con deliberazione di Giunta Municipale, oppure, nel caso in cui il bene da permutare non sia inserito nel Piano di cui sopra, deve essere approvata con una deliberazione del Consiglio Comunale. In entrambi i casi nella deliberazione 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.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro, previa perizia di stima redatta ai sensi del presente regolamento.

ART. 18 - Procedure di vendita deserte

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva. Il prezzo a base d'asta nella seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dal tecnico o i tecnici che hanno redatto la perizia di stima.



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino

Il valore da porre quale base di asta della seconda gara, a discrezione del Responsabile a seguito di autorizzazione della Giunta Municipale, potrà essere diminuito dal 10% al 20% rispetto al prezzo base della prima gara.

Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'alienazione mediante trattativa privata.

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 con una trattativa privata, ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto, se in questo secondo incanto si è ribassato del 20% o riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.

Se nonostante la possibilità della trattativa privata il bene non viene alienato, l'Amministrazione:

- può invitare più soggetti ritenuti idonei a partecipare ad una procedura negoziata ad offerte segrete tramite invito diretto, con possibilità di presentare offerte anche in ribasso del prezzo stimato nella precedente procedura, fatta salva la facoltà dell'ente di non aggiudicare nel caso in cui nessuna offerta venisse ritenuta soddisfacente o di trattare direttamente con la ditta migliore offerente, condizioni d'offerta migliorative;

- nel caso in cui un solo soggetto manifesti interesse per l'immobile, può vendere il bene con una trattativa privata diretta anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;

- può decidere di non procedere più all'alienazione del bene.

ART. 19 - Garanzie e Cauzione

Il Comune di Fermignano 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 e di diritti reali parziali a favore di terzi.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando o invito, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e del rimborso spese entro i termini fissati.

Nel caso in cui si proceda a una procedura negoziata ad invito diretto la cauzione può essere ridotta fino ad massimo del 5% dell'importo stimato posto a base dell'ultima procedura andata deserta.

ART. 20 – Beni vincolati

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.

ART. 21 – Vendita di beni soggetti a diritti di prelazione

Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 22 – Urgenza



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino

In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza (le ragioni di urgenza, dovute ad eventi imprevedibili, non devono essere imputabili all'inerzia dell'ufficio comunale competente).

ART. 23 - Contratto

La vendita viene perfezionata con contratto, nelle forme e modalità previste dalla legge.

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

In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della procedura negoziata, prima della stipula del contratto.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore per la disciplina dei contratti.

ART. 24 - Esenzione

Le alienazioni dei beni immobili comunali sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art. 2, comma 2 del D.L. 599 del 25/11/1996, convertito con legge 24 gennaio 1997, n. 5 e ss.mm.ii..

ART. 25 – Garanzia di evizione

Il Comune di Fermignano garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.

ART. 26 - Pagamento

Fatti salvi i casi espressamente previsti dal presente regolamento, l'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, così come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la data della stipulazione del contratto.

In mancanza, il Comune tratterà la cauzione versata, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 27 - Gare esperite

L'esito delle alienazioni deve essere pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Fermignano e sul sito internet istituzionale, sotto forma di verbale di gara.



Comune di Fermignano

Provincia di Pesaro e Urbino

Gli esiti delle gare saranno comunque comunicati agli interessati, qualora ne facciano espressa richiesta motivata.

ART. 28 - Norma finale

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento è fatto rinvio a quanto previsto dalle leggi di settore, dal Codice Civile e dai principi normativi concernenti la materia, desumibili anche dal D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii.

Il presente regolamento non si applica nelle ipotesi di alienazioni previste e regolate da specifiche disposizioni di legge.

ART. 29 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento integra, abroga e sostituisce le norme regolamentari precedentemente deliberate in materia e dispiega la propria efficacia il giorno successivo l'esecutività della deliberazione di approvazione e sarà pubblicato all'Albo Pretorio on line e sul sito internet del Comune di Fermignano.