



## ***Comune di Orbetello***

# ***Regolamento per l'alienazione dei beni immobiliari***

## **SOMMARIO**

### **CAPO I**

- Articolo 1 Contenuto del Regolamento
- Articolo 2 Beni da alienare

### **CAPO II**

- Articolo 3 Programma di vendita
- Articolo 4 Il Dirigente - Responsabile del procedimento
- Articolo 5 Prezzo di stima
- Articolo 6 Procedure per l'alienazione
- Articolo 7 Avviso d'asta
- Articolo 8 Esperimento della gara

### **CAPO III**

- Articolo 9 Immobili di interesse economico marginale
- Articolo 10 Alienazione a favore di erogatori di servizi pubblici

### **CAPO IV**

- Articolo 11 Stipulazione del contratto
- Articolo 12 Proroga del contratto
- Articolo 13 Revoca

### **CAPO V**

- Articolo 14 Rinvio
- Articolo 15 Forme di pubblicità
- Articolo 16 Deroga
- Articolo 17 Norma Transitoria

## CAPO I

### Articolo 1

#### Contenuto del Regolamento

Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà regolamentare riconosciuta dall'articolo 7 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, e in attuazione di quanto previsto dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127.

A tal fine il presente regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Orbetello, e intende altresì individuare le modalità che rendano più snelle e che accelerino le procedure per l'alienazione stessa.

Le disposizioni del presente Regolamento non si applicano alle alienazioni di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

### Articolo 2

#### Beni da alienare

Possono essere alienati i beni immobiliari facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Orbetello:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del 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).

L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni di cui al successivo art.3, 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. 4, ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Restano salvi, inoltre, i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali dettati dal D.Lgs 22-1-2004, n. 42.

### Art. 3

#### Programma di vendita

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva 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 intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

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

Sono fatte salve le alienazioni già precedentemente deliberate dal Consiglio Comunale medesimo.

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.

## CAPO II

### Articolo 4

#### **Il Dirigente - Responsabile del procedimento**

Il Dirigente, in base a criteri di efficienza, trasparenza ed imparzialità, adotta tutti gli atti relativi alle procedure di alienazione, ivi compresa la stipulazione del contratto.

### Articolo 5

#### **Prezzo di stima**

Il prezzo di stima dei beni da alienare, a corpo o a misura, è determinato dagli uffici comunali ai quali si possono affiancare uno o più professionisti esterni di fiducia dell'Amministrazione, nominati con la deliberazione di Giunta Comunale che autorizza l'avvio del procedimento di alienazione.

La proposta di stima è approvata dalla Giunta Comunale.

### Articolo 6

#### **Procedure per l'alienazione**

Si procede alla alienazione degli immobili mediante pubblico incanto o asta pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera "c" del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827: per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

Nel caso in cui si sia verificata la diserzione all'incanto, si potrà procedere alternativamente:

1. ad una seconda asta pubblica con un prezzo a base d'asta che potrà essere ribassato fino ad un 20% rispetto a quello fissato con il precedente incanto.
2. ad una trattativa privata con le medesime condizioni dell'incanto.

Nel caso in cui si verifichi ancora la diserzione all'incanto, si procede (3° ASTA) ad una trattativa privata fissando il limite del ribasso massimo oltre il quale le offerte non sono ammissibili. Tale limite sarà proposto dal Dirigente e approvato dalla Giunta Comunale.

### Articolo 7

#### **Avviso d'asta**

L'avviso d'asta è pubblicato almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara.

L'avviso deve indicare:

- l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, il giorno e l'ora e le modalità di svolgimento della gara;
- il bene oggetto d'asta;
- il prezzo posto a base di gara;
- i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;
- gli uffici comunali presso i quali far pervenire l'offerta;
- la cauzione;
- il responsabile del procedimento.

## **Articolo 8**

### **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.

L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. Le offerte per essere valide debbono essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta indicato nel bando.

Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato la maggiore offerta, procedendo nel modo indicato dall'articolo 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.

## **CAPO III**

### **Articolo 9**

#### **Immobili di interesse economico marginale**

L'Amministrazione può procedere alla vendita a trattativa privata:

1. per gli immobili che possono essere classificati come fondi o immobili interclusi o parzialmente interclusi.
2. Per i beni di proprietà comunale di modesto valore.

Nei casi suddetti l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, individuando il contraente mediante avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune

Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima.

### **Articolo 10**

#### **Alienazione a favore di erogatori di servizi pubblici**

E' autorizzata la alienazione a trattativa privata delle aree comunali nel caso in cui tali superfici siano richieste da soggetti erogatori per essere destinate a pubblici servizi.

Ai soggetti di cui al precedente comma sarà offerto il bene al prezzo di stima. Per le alienazioni relative a questo articolo si applicano le procedure di cui agli articoli 7 e 8 del presente Regolamento.

## **CAPO IV**

### **Articolo 11**

#### **Stipulazione del contratto**

1. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro sei mesi dall'accettazione dell'offerta, indipendentemente dalla forma di scelta del contraente. Al momento del rogito dovrà essere versato l'intero prezzo di acquisto.

### **Articolo 12**

#### **Proroga del contratto**

1. Il termine di sei mesi fissato per la stipulazione del contratto di compravendita potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.

**Articolo 13****Revoca**

1. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti dal presente regolamento per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'offerta di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà incamerata la cauzione.

**CAPO V****Articolo 14****Rinvio**

1. Ogni e qualsiasi disposizione comunale in contrasto con le disposizioni del presente regolamento si intende abrogata.

2. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

**Articolo 15****Forme di pubblicità**

È interesse del Comune di Orbetello ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita.

A questo proposito la diffusione dell'avviso di vendita potrà avvenire a mezzo di:

affissione all'Albo Pretorio del Comune;

pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;

affissioni pubbliche, ove le caratteristiche del bene da alienare lo rendano necessario;

invio degli avvisi di vendita ai Comuni limitrofi ed al capoluogo di Provincia;

inserimento nel sito web della Rete Civica.

Nel caso in cui la particolare peculiarità e caratteristiche del bene oggetto di alienazione siano particolarmente appetibili dal mercato si provvede anche alla pubblicazione su giornali a diffusione locale e nazionale.

Il responsabile del procedimento deve tenere a disposizione degli interessati gli atti relativi alla procedura di vendita, con particolare riferimento alle planimetrie e a quant'altro utile per l'identificazione dell'immobile.

Conclusasi la procedura di alienazione, il responsabile del procedimento è tenuto a dare pubblicità dell'esito della vendita, a mezzo di pubblicazione all'Albo Pretorio

**Articolo 16****Deroga**

Il Consiglio Comunale per le alienazioni di beni comunali, finalizzate a strategie d'intervento per il mantenimento dei livelli occupazionali o per lo sviluppo di politiche a sostegno e incremento dell'occupazione, può derogare esulano dall'applicazione delle norme del presente regolamento adottando procedure semplificate.

**Articolo 17****Norma Transitoria**

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.