

# Regolamento

per la

## vendita dei beni di proprietà

### Sommario

Articolo 1 – Oggetto .....	.2
Articolo 2 – Principi .....	.2
Articolo 3 - Beni .....	.2
Articolo 4 – Programmazione.....	.2
Articolo 5 – Autorizzazione alla vendita.....	.3
Articolo 6 – Procedimento di vendita.....	.3
Articolo 7 – Requisiti dei concorrenti .....	.4
Articolo 8 – Garanzia provvisoria.....	.4
Articolo 9 – Base d’asta e ribassi .....	.4
Articolo 10 – Aggiudicazione .....	.4
Articolo 11 – Trattativa privata .....	.5
Articolo 12 – Beni mobili .....	.5
Articolo 13 – Spese .....	.5
Articolo 14 - Entrata in vigore .....	.6

## **Articolo 1 - Oggetto**

1. Il presente regolamento disciplina:

- a norma dell'art. 12 co. 2 della legge 127/1997, le modalità di vendita dei beni immobili dell'ente;
- le modalità di vendita dei beni mobili di proprietà dell'ente.

## **Articolo 2 – Principi**

1. La vendita dei beni, mobili o immobili, avviene secondo criteri di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza<sup>1</sup>.
2. Inoltre, si applicano i principi del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato codificati dagli artt. 1, 2 e 3 del Codice dei contratti pubblici (d.lgs. 36/2023).

## **Articolo 3 - Beni**

1. Possono formare oggetto di contratti di compravendita soltanto i beni del patrimonio disponibile. Solo per tali beni, mobili e immobili, è possibile stipulare contratti di diritto privato e costituire diritti reali in favore di terzi.
2. I beni del demanio comunale sono cedibili soltanto laddove il consiglio comunale, ovvero l'autorità sovracomunale preposta, ne disponga preventivamente la sdeemanializzazione.
3. I beni del patrimonio disponibile sono cedibili soltanto laddove il consiglio comunale ne disponga, preventivamente, il trasferimento al patrimonio disponibile.

## **Articolo 4 – Programmazione**

1. Il consiglio comunale approva annualmente il **piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili pubblici**, a norma dell'art. 58 del DL 112/2008, individuando i beni da vendere.
2. Il piano è allegato al bilancio di previsione ed è approvato contestualmente allo stesso.
3. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatti salvi vincoli e tutele di natura storico, artistica, archeologica, architettonica, paesaggistica o ambientale.
4. Nel caso sussistano vincoli di cui al comma precedente, il piano, una volta approvato, deve essere trasmesso alle Autorità di gestione del vincolo, le quali si esprimono entro 30 giorni. In caso di silenzio, la classificazione diviene definitiva.

---

<sup>1</sup> Tali criteri sono dettati dall'art. 1 della legge 241/1990.

5. Le modifiche e le integrazioni del piano sono approvate, in corso d'esercizio, dal consiglio.

### **Articolo 5 – Autorizzazione alla vendita**

1. L'inserimenti di un bene immobile nel **piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili pubblici**, con espressa indicazione di disponibilità alla vendita, costituisce autorizzazione consiliare alla vendita senza necessità di ulteriori atti<sup>2</sup>.
2. Il consiglio comunale può sempre autorizzare, con provvedimento espresso, in corso d'esercizio, la vendita di immobili:
  - non iscritti nel piano allegato al bilancio, modificando il piano stesso;
  - per i quali non sia stata espressa in modo chiaro, nel piano allegato al bilancio, l'autorizzazione alla vendita.

### **Articolo 6 – Procedimento di vendita**

1. La vendita dei beni immobili è effettuata previa pubblicazione di un bando.
2. Il bando è pubblicato sulla homepage del sito web dell'amministrazione per non meno di trenta giorni. E' facoltà del dirigente precedente applicare forme aggiuntive di pubblicità del bando, anche se onerose.
3. Il bando indica:
  - il criterio di aggiudicazione del *maggior prezzo*, il prezzo a base d'asta, con offerte in aumento pena l'esclusione;
  - il termine per la presentazione delle offerte;
  - le modalità di rilancio delle offerte, nel caso pervengano offerte perfettamente identiche;
  - i requisiti che gli offerenti debbono possedere, secondo il successivo art. 7, che gli stessi autocertificano;
  - misura e modalità di costituzione della garanzia provvisoria, se richiesta;
  - il termine entro il quale stipulare il contratto di vendita;
  - le modalità di pagamento in unica soluzione del prezzo;
  - le eventuali spese aggiuntive che l'acquirente deve corrispondere ai sensi del successivo art. 12;
  - ogni altro elemento utile ai fini del corretto espletamento della procedura.
4. Il bando indica i requisiti di ordine generale che i potenziali acquirenti debbono possedere.

---

<sup>2</sup> L'autorizzazione alla vendita da parte del consiglio è prevista dall'art. 42 co. 2 lett. I) del TUEL.

5. Ogni concorrente può presentare una sola offerta, vincolante per il periodo indicato nel bando o, in caso di mancata indicazione, per centottanta giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

### **Articolo 7 – Requisiti dei concorrenti**

1. I beni pubblici possono essere venduti unicamente a soggetti, privati o pubblici, che dispongano:

- della capacità di contrattare e contrarre con la pubblica amministrazione;
- dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 94, commi 1 e 2, del Codice dei contratti pubblici (d.lgs. 36/2023).

2. Il possesso dei suddetti requisiti è autocertificato dal potenziale concorrente a norma del DPR 445/2000.

### **Articolo 8 – Garanzia provvisoria**

1. Il bando può imporre agli offerenti il deposito, contestualmente alla presentazione dell'offerta di una garanzia provvisoria. Questa è obbligatoria quando la base d'asta sia superiore al milione di euro.

2. La garanzia provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto o, comunque, la mancata formalizzazione della vendita per ogni fatto imputabile all'offerente, compresa l'assenza anche parziale dei requisiti richiesti. Il bando stabilisce se trova applicazione l'art. 106 del Codice dei contratti pubblici (d.lgs. 36/2023).

### **Articolo 9 – Base d'asta e ribassi**

1. La base d'asta per la vendita del bene immobile è fissata con perizia di stima predisposta, preferibilmente, dal personale tecnico dell'ente sulla scorta dei valori medi del mercato locale desumibili per immobili con caratteristiche simili a quello in vendita.

2. Nel caso la prima gara vada deserta, la base d'asta può essere ridotta in misura non superiore al 5% e la gara ripetuta una seconda volta.

3. Qualora il bene rimanga invenduto anche dopo la seconda gara, la base d'asta può essere ridotta di un ulteriore 5% e la gara riproposta per un terzo tentativo. Laddove la gara vada nuovamente deserta, si provvede ai sensi dell'art. 11 lett. a).

### **Articolo 10 – Aggiudicazione**

L'organo competente a disporre l'aggiudicazione esamina la proposta. Se la ritiene legittima e conforme all'interesse pubblico, dopo aver verificato il possesso dei requisiti in capo all'offerente, dispone l'aggiudicazione, che è immediatamente efficace.

## **Articolo 11 – Trattativa privata**

1. La trattativa privata, diretta con un solo offerente, è ammessa al verificarsi almeno di una delle condizioni seguenti:
  - a. il bando di gara è andato deserto per tre volte consecutive, come da art. 8;
  - b. si provvede alla vendita di immobili interclusi dai beni di un unico confinante;
  - c. le condizioni giuridiche o di fatto del bene o le condizioni di utilizzo del bene medesimo, ovvero l'esistenza di vincoli anche d'uso o destinazione, rendono impraticabile o non conveniente l'apertura al mercato;
  - d. quando l'alienazione avvenga in favore di altro soggetto pubblico;
  - e. nel caso di permuta, con altro immobile, anche se permuta parziale.
2. Oltre alle ipotesi di cui al precedente comma 1, come previsto dall'art. 10 della legge 783/1908, la trattativa privata diretta con un unico offerente è sempre ammessa per la vendita di immobili di valore non superiore a 15.000 euro<sup>3</sup>.
3. Nell'ipotesi di cui al comma 1 lett. a), è consentita una ulteriore riduzione del prezzo del 5%. La riduzione complessiva, in ogni caso, non può superare il limite del 15%. Ulteriori riduzioni del prezzo debbono essere approvate espressamente dal consiglio comunale.
4. La trattativa privata deve essere resa nota pubblicando, sulla home page del sito web del comune, apposito avviso.

## **Articolo 12 – Beni mobili**

1. L'autorizzazione alla vendita di beni mobili da dismettere è deliberata dalla giunta comunale.
2. Per la vendita di beni mobili trovano applicazione le disposizioni dei precedenti artt. 6, 7, 8, 9 e 10 in quanto compatibili.

## **Articolo 13 – Spese**

1. L'acquirente, oltre al prezzo offerto, deve corrispondere al comune tutte le spese sostenute per addivenire alla vendita (di perizia, pubblicità, frazionamento, ecc.), nonché le spese ed i tributi dell'atto di cessione.

---

<sup>3</sup> L'art. 10 della legge 783/1908, di "Unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato", ed il relativo regolamento (RD 454/1909), derogabili dagli enti territoriali, consentono di vendere a trattativa privata beni immobili disponibili di valore non superiore a 15.493 euro (pari ai 30 milioni di lire fissati dalla legge del 1909) ovvero, in casi eccezionali espressamente motivati, non superiore a 38.734 euro (75 milioni di lire).

#### **Articolo 14 - Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diviene esecutiva la deliberazione consiliare d'approvazione.
2. Sono abrogate tutte le norme regolamentari precedenti in tema di vendita di beni immobili.
3. Il presente è pubblicato sul sito web a tempo indeterminato.