



**COMUNE di MASER**  
**Provincia di Treviso**

**REGOLAMENTO *in* MATERIA**  
***di* ALIENAZIONE dei BENI IMMOBILI**  
***di* PROPRIETÀ COMUNALE**

*Approvato con Deliberazione del Consiglio n. 5 del 29 gennaio 2019*

## INDICE

- Art. 01 – *Oggetto e finalità*
- Art. 02 – *Programmazione*
- Art. 03 – *Disciplina*
- Art. 04 – *Scelta del contraente*
- Art. 05 – *Base d'asta*
- Art. 06 – *Prelazione*
- Art. 07 – *Divieto di acquistare – Incompatibilità*
- Art. 08 – *Procedura di gara*
- Art. 09 – *Permuta*
- Art. 10 – *Aggiudicazione e pagamento del prezzo*
- Art. 11 – *Stipulazione del contratto & Spese*
- Art. 12 – *Rinvio*
- Art. 13 - *Entrata in vigore*

## **Art. 1**

### *Oggetto e finalità*

1. Il presente regolamento, a norma dell'art. 12 co. 2 della legge 127/1997, disciplina le modalità di vendita dei beni immobili dell'ente, anche in deroga alle norme legislative sulle alienazioni del patrimonio alienabile dello Stato (L. 24.12.1908, n. 783 e s.m.i. e Regolamento approvato con R.D. 17.06.1909, n. 454), ma nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e del piano delle alienazioni approvato dal Consiglio, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune di Maser, trovano applicazione le disposizioni di cui alla parte seconda Titolo I, Capo IV, del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 - G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28) e successive modifiche.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
4. L'alienazione dei beni pervenuti al Comune di Maser da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura di cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.

## **Art. 2**

### *Programmazione*

1. Il consiglio comunale approva annualmente il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili comunali a norma dell'art. 58 del DL 112/2008.
2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
3. Il piano è allegato al bilancio di previsione e può essere approvato contestualmente allo stesso.
4. L'iscrizione di un immobile nel piano, per alienare lo stesso, costituisce autorizzazione consiliare alla vendita di cui all'art. 42 co. 2 lett. l) del d.lgs. 267/2000 (TUEL) senza la necessità di ulteriori atti.

## **Art. 3**

### *Disciplina*

1. La vendita dei beni immobili è effettuata a mezzo di avviso da pubblicarsi sulla homepage del sito web dell'amministrazione per non meno di quindici giorni.
2. E' facoltà del responsabile applicare forme aggiuntive di pubblicità dell'avviso, anche se onerose.
3. L'avviso indica il prezzo richiesto a base d'asta, con offerte in aumento pena l'esclusione, il termine per la presentazione delle offerte, le modalità di rilancio in caso di offerte identiche.
4. Per tutto quanto non previsto, trovano applicazione gli artt. 63 e seguenti del R.D. 827/1924.

## **Art. 4**

### *Scelta del contraente*

1. In esecuzione dell'art. 3 precedente, per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale Maser si procede quindi alla scelta del contraente generalmente mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei.
2. E' ammessa la trattativa privata diretta in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per l'Amministrazione il ricorso al sistema di vendita precedentemente indicato. A titolo esemplificativo e non esaustivo, tale sistema è consentito quando:

- a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso delle trattative fino ad un massimo del 15%;
- b) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.), ovvero qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato, ovvero nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante;
- c) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di superficiario è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- d) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
- e) alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
- f) qualora la condizione giuridica, o di fatto, del bene renda impraticabile o non conveniente l'apertura al mercato;
- g) quando l'alienazione avvenga in favore di altro soggetto pubblico od esercitante un servizio pubblico di interesse generale;
- h) nel caso di permuta, anche parziale, ossia quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta integrale o con conguaglio in denaro con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa.

3. I beni immobili con prezzo base inferiore a Euro 50.000,00, determinato ai sensi dell'art. 5 successivo, possono essere alienati mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, anche senza previo esperimento di asta pubblica, che dovrà essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base.

#### Art. 5

##### *Base d'asta*

1. La base d'asta per la vendita del bene immobile è fissata con perizia estimativa, sulla base dei valori medi del mercato locale desumibili per beni di caratteristiche simili a quello in vendita.
2. Il valore è determinato, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare, ricorrendo a discrezione dell'Amministrazione, alle seguenti modalità:
  - A) perizia redatta dal competente Ufficio Tecnico dell'Ente;
  - B) perizia tecnico-estimativa giurata da parte di libero professionista di provata esperienza;
  - C) in alternativa, riferendosi all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, mediante perizia estimativa o dall'Ufficio Tecnico dell'Ente.
3. La perizia estimativa dovrà espressamente contenere i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
4. Il valore individuato mediante la perizia costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste, nelle trattative di alienazione, al netto dell'IVA se dovuta e sarà comprensivo dei costi della perizia stessa.
5. I costi delle spese tecniche relative per adempimenti catastali (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti - vulture - riallineamenti, ecc.), saranno a carico dell'aggiudicatario.
6. Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa.
7. In caso di gara deserta, la base d'asta può essere ridotta in misura non superiore al 15%. Qualora il bene rimanga invenduto anche dopo la trattativa privata diretta, la base d'asta può essere ulteriormente ridotta fino ad un massimo del 15%.

## **Art 6**

### *Prelazione*

1. Il Responsabile competente accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza deve risultare nell'avviso o nella lettera di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.
2. Il diritto di prelazione può essere concesso anche a favore dei soggetti utilizzatori di beni del patrimonio indisponibile del Comune di Maser che siano posti in vendita essendo cessata la loro destinazione di pubblico servizio. I soggetti beneficiari (locatori affittuari dei beni immobili posti in alienazione) devono essere in possesso di un valido titolo (contratto o provvedimento di autorizzazione all'uso in corso di validità) e in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.
3. Il Comune di Maser entro 15 (quindici) giorni, naturali e continuativi, comunica ai titolari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R. o PEC il corrispettivo e le altre condizioni risultanti dall'esperimento della gara.
4. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 (trenta) giorni, naturali e continuativi, successivi a quello di ricevimento della comunicazione contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.
5. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile competente procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

## **Art. 7**

### *Divieto di acquistare - Incompatibilità*

1. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.
2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.
3. Sono altresì esclusi dalla partecipazione alla gara o trattativa privata diretta i soggetti che:
  - si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto);
  - si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale, fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.
  - siano stati condannati, con sentenza passata in giudicato, per reati fiscali e tributari.
  - siano i Professionisti incaricati di determinare il prezzo o loro collegati.
4. Inoltre gli immobili non possono essere alienati a società la cui struttura non permette di identificare le persone fisiche e le società che ne detengono la proprietà o il controllo.
5. L'utilizzo di Società anonime aventi sede all'estero determina la nullità dell'atto di trasferimento.

## **Art. 8**

### *Procedura di gara*

1. La procedura di gara per la vendita dei beni è l'asta pubblica da esperirsi con il sistema di cui all'art. 73, lett. c), del Regolamento approvato con R.D. n. 827/1924, da esprimere per mezzo di offerte segrete, in busta chiusa, da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
2. La gara viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio.
3. Il Responsabile del Servizio è tenuto a pubblicare un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.

4. I partecipanti all'incanto devono presentare una cauzione pari al 10% del prezzo base, a garanzia dell'offerta stessa, costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni o espressamente indicato nel bando o lettera di invito. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono risultati aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, successivamente alla adozione della determina di aggiudicazione della gara.
5. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE ...".
6. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Maser, a mezzo raccomandata AR oppure 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.
7. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto, intestato al Comune di Maser, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari.
8. Gli atti di gara risultanti dal relativo verbale sono approvati con apposito atto del competente responsabile. Con lo stesso è disposta l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile al concorrente che ha presentato la miglior offerta. L'aggiudicazione provvisoria viene comunicata al soggetto interessato entro 15 (quindici) giorni, naturali e consecutivi, dall'esecutività del provvedimento. L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata solo dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni presentate e della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché dopo l'eventuale procedura per l'esercizio del diritto di prelazione ove sussistente.
9. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.
10. 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.
11. Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decade da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione provvisoria; in tal caso la somma versata a titolo di deposito cauzionale viene incamerata dal Comune di Maser.
12. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato dello 0,50 % (zero virgola cinquanta per cento), con un minimo di € 150,00 (euro cento e cinquanta/00), per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del contratto.
13. L'atto notarile sarà redatto entro il termine di 90 (novanta) giorni, naturali e consecutivi, dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.
14. Nell'ipotesi in cui il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso si potrà procedere a trattativa privata diretta. L'autorizzazione è demandata alla *Giunta* che eventualmente potrà - con il rinnovo della procedura di alienazione - anche determinare via via una percentuale di riduzione fino ad un massimo del 15% del valore originariamente periziato. Vanno comunque assicurate condizioni e garanzie di imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti, per cui non potranno essere concesse modifiche sostanziali alle condizioni poste a base dell'asta pubblica.
15. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:
  - la prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti potenzialmente interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
  - una seconda ed eventuale fase in cui il soggetto preposto (Amministrazione) tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

### **Art. 9**

#### *Permuta*

1. Compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
2. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, il Servizio competente prima di decidere in via definitiva, ne dà comunicazione all'Amministrazione che valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

### **Art. 10**

#### *Aggiudicazione e pagamento del prezzo*

1. In caso di aggiudicazione mediante gara, il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.
2. L'aggiudicatario entro *60 (sessanta)* giorni, naturali e continuativi dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, o nei termini previsti dal bando/lettera di invito e comunque prima della stipula del contratto, deve versare il prezzo di vendita ovvero, nell'ipotesi di aggiudicazione mediante asta pubblica, 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.

### **Art. 11**

#### *Stipulazione del contratto e Spese*

1. La vendita è perfezionata con il contratto in forma pubblica, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.
2. Il Comune di Maser 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 dal notaio scelto dall'acquirente, dovendo questi affrontare tutte le spese contrattuali - tributarie - ipocatastali - di registrazione e di trascrizione.
5. L'acquirente è tenuto a versare gli importi delle imposte del registro, ipotecarie e catastali, nonché le spese di trascrizione ed aggiornamento catastale prima della stipulazione del contratto.
6. In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui ritrova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

### **Art. 12**

#### *Rinvio*

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione ed acquisizione di beni mobili o immobili.

### **Art. 13**

#### *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.