



COMUNE DI MORRO D'ALBA
PROVINCIA DI ANCONA



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI MORRO D'ALBA



COMUNE DI MORRO D'ALBA

PROVINCIA DI ANCONA



Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454. 2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune di Morro D'Alba 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*" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

Art. 2 - Beni Alienabili

Sono identificati quali beni alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del patrimonio del Comune;
- b) i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione d'uso a pubblico servizio;
- c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia giunta a compimento opportuna procedura di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali sui beni immobili di cui alle già menzionate lettere a, b e c;

L'alienazione di beni vincolati a Leggi speciali o realizzati con contributo parziale o totale dello Stato, della Regione o della Comunità Europea è subordinata all'esperimento delle procedure liberatorie del vincolo cui i beni sono sottoposti, oppure al rilascio di autorizzazione da parte dell'Ente finanziatore.

Restano salvi i vincoli relativi all'alienazione dei beni immobiliari d'interesse storico, artistico e culturale, dettati dal D.Lgs. n. 42/2004 (nello specifico dagli artt. 13 e ss., 22 e ss., 55 e ss.).

Art. 3 – Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari

Con Deliberazione di Giunta Comunale vengono individuati, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, gli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Amministrazione Comunale, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Sulla base di tale elenco viene redatto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni patrimoniali, che forma allegato sia del Bilancio di previsione sia del Documento Unico di Programmazione Semplificato.



COMUNE DI MORRO D'ALBA

PROVINCIA DI ANCONA



L'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni, la cui approvazione definitiva è di competenza del Consiglio comunale (art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000), ne costituisce esplicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione per finalità pubbliche o per funzioni istituzionali, comportando allo stesso tempo il loro inserimento nel patrimonio disponibile del Comune.

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari può subire variazioni durante l'anno in relazione al cambiamento della classificazione di un determinato bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali nonché al verificarsi di sopraggiunti fatti imprevedibili.

Il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti, costituisce variante allo strumento urbanistico generale e va quindi sottoposto (preventivamente all'avvio delle procedure di vendita) alla verifica di conformità da parte della Provincia di Ancona, secondo quanto disposto dagli artt. 26 e 26/ter della L.R. delle Marche 05.08.1992 n. 34.

La Deliberazione di Consiglio Comunale che approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari del Comune di Morro d'Alba dovrà contenere l'elenco dei beni di proprietà comunale suscettibili di alienazione ed i relativi dati catastali di ognuno (ubicazione, consistenza, qualità, superficie, classe, ecc).

Ogni immobile è venduto a corpo, nello stato in cui si trova, compresi i diritti e le servitù su di esso gravanti, salvo che sia diversamente indicato nella perizia tecnica di stima.

L'acquirente subentra inoltre in tutti i diritti e gli obblighi facenti capo al Comune al momento della stipula del contratto di compravendita.

Art. 4 – Prezzo di vendita dei beni

Il valore dei beni immobili oggetto del vigente regolamento è determinato mediante perizia estimativa redatta dall'UTC, con comparazione ai valori di mercato di beni aventi medesime caratteristiche, con particolare attenzione alle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

In caso di particolare complessità la predisposizione della perizia estimativa potrà essere affidata a tecnico esterno all'ente; in tal caso la perizia di stima dovrà essere giurata.

Il valore della perizia di stima di ogni bene dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione e confermato annualmente nel caso in cui il bene in questione non venga alienato nell'anno solare.

Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per le alienazioni sul quale saranno effettuate le offerte. A tale prezzo, dovranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute dal Comune o comunque



COMUNE DI MORRO D'ALBA

PROVINCIA DI ANCONA



da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, spese di contratto, spese di pubblicità od ogni altra spesa tecnica sostenuta per l'alienazione e valorizzazione del bene).

Art. 5 – Procedure di vendita

Il Comune di Morro d'Alba, al fine di perseguire gli opportuni principi di trasparenza e adottare le forme di pubblicità secondo quanto disposto dall'art. 12 della Legge n. 127 del 15.05.1997, procederà all'utilizzo delle sottoelencate procedure per alienare il proprio patrimonio:

1. Asta pubblica;
2. Trattativa privata con procedura ad avviso pubblico;
3. Trattativa privata diretta;
4. Permuta.

Art. 6 – Asta pubblica (principi generali)

Alle alienazioni si procede di norma mediante asta pubblica, secondo le procedure di cui all'art. 73, lettera c), del R.D. n. 827 del 23.03.1924, per mezzo di offerte al rialzo sulla base d'asta definita con i criteri di cui all'art. 4.

L'indizione della procedura viene resa pubblica tramite pubblicazione di apposito avviso all'Albo Pretorio e sul sito web dell'Ente, almeno 30 (trenta) giorni prima della data fissata per l'espletamento della gara.

All'interno dell'avviso d'asta verranno indicati:

- La determinazione del Responsabile Area Tecnica di indizione d'asta;
- I termini e le modalità secondo cui dovranno essere presentate le offerte;
- Le dichiarazioni ed autocertificazioni che l'offerente deve rilasciare ai sensi del D.P.R. 445 del 20.12.2000;
- I termini e le modalità di svolgimento della gara;
- Il bene in vendita, con l'indicazione del prezzo posta a base d'asta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni che lo gravano;
- Le modalità di aggiudicazione e la sussistenza di eventuali soggetti detentori del diritto di prelazione;
- L'importo e la forma della cauzione;
- L'indicazione del Responsabile del Procedimento;

In uno stesso bando è facoltà del Comune di Morro d'alba 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



COMUNE DI MORRO D'ALBA

PROVINCIA DI ANCONA



qualora presentino offerte per più di un lotto.

L'aggiudicazione dei lotti sarà disposta in favore del concorrente che avrà formulato l'offerta finale più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta; verranno accettate solo offerte di importo superiore al prezzo base d'asta. L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta valida entro il tempo utile previsto all'interno dell'avviso.

Art. 7 – Asta pubblica (modalità di partecipazione)

La presentazione della domanda di partecipazione alla procedura di Asta Pubblica e della relativa offerta economica presuppone e determina l'accettazione delle clausole del bando e dei suoi allegati da parte dell'offerente.

Il plico, contenente la domanda di partecipazione alla procedura, il deposito cauzionale, l'offerta economica (contenuta in busta chiusa e sigillata), nonché la restante documentazione richiesta, dovrà pervenire entro i termini previsti nell'avviso d'asta.

Lo stesso plico potrà essere consegnato a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Morro d'Alba durante gli orari di apertura al pubblico.

L'eventuale spedizione a mezzo posta sarà accettata solo se i plichi perverranno entro il termine stabilito nel bando.

Le offerte con qualsiasi mezzo pervenute successivamente alla scadenza del termine, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i concorrenti non saranno in ogni caso ammessi alla gara.

Le modalità di costituzione del deposito cauzionale saranno specificate nell'avviso d'asta ed in ogni caso verrà determinato nella misura del 10% dell'importo posto a base d'asta.

La somma corrispondente alla cauzione sarà trattenuta all'aggiudicatario in conto del prezzo e restituita agli altri partecipanti non aggiudicatari.

Qualora a causa dell'interessato non si addivenga alla stipula nei termini previsti dall'art. 9 del presente Regolamento o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'avviso d'asta, il Comune di Morro d'Alba è legittimato a trattenere ed incamerare la cauzione versata in sede di gara e a dichiarare decaduto l'aggiudicatario.

Il sottoscrittore della domanda e dell'offerta economica devono obbligatoriamente essere la stessa persona, pena l'esclusione dalla gara, fatte salve le ipotesi di offerta per persona fisica o giuridica da nominare o per procura speciale.



COMUNE DI MORRO D'ALBA
PROVINCIA DI ANCONA



Art. 8 – Asta pubblica (modalità di svolgimento della procedura)

Precedentemente alla seduta di gara, il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Morro d'Alba procederà con apposita determinazione alla nomina della Commissione di Gara, composta da 3 membri di cui:

- Presente della Commissione (responsabile UTC);
- N. 2 dipendenti dell'ente, di cui uno appartenente al Settore Tecnico;

Nel giorno, ora e sede fissati dall'avviso, la Commissione di Gara in seduta pubblica procederà all'apertura dei plichi e alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa in essi contenuta; è facoltà del Presidente richiedere chiarimenti e/o integrazioni delle autocertificazioni presentate, o procedere d'ufficio all'accertamento circa il possesso dei requisiti dichiarati.

La Commissione procederà poi all'apertura delle buste sigillate contenenti le offerte economiche e aggiudicherà provvisoriamente i beni in vendita al migliore offerente.

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa, secondo quanto previsto dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924. Qualora sia presente uno solo degli offerenti e presenti un'offerta più alta, quest'ultimo si aggiudicherà provvisoriamente il lotto.

Ove nessuno dei pari offerenti sia presente, o qualora le offerte migliorative risultassero ancora uguali o i presenti non siano disposti a offrire un miglioramento del prezzo, si procederà mediante estrazione a sorte dell'aggiudicatario fra gli stessi soggetti che hanno presentato offerte uguali.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta riconosciuta valida.

L'aggiudicazione diviene definitiva dopo la verifica del possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario.

Art. 9 – Stipula del contratto

Il Comune di Morro d'Alba è tenuto a dare formale comunicazione dell'aggiudicazione definitiva alla parte acquirente; da tale comunicazione decorre il termine di 60 giorni entro cui si dovrà procedere alla stipula del contratto.

Detto termine risulta prorogabile qualora vi siano delle operazioni da svolgere in relazione al bene oggetto di alienazione (frazionamento, aggiornamento catastale, individuazione di confini), non imputabili alla parte acquirente.

La semplice aggiudicazione non produce l'effetto traslativo della proprietà, che potrà realizzarsi solo alla stipula del



COMUNE DI MORRO D'ALBA
PROVINCIA DI ANCONA



contratto di compravendita ed il contestuale pagamento del prezzo di acquisto, dedotta la cauzione versata in sede di presentazione dell'offerta.

Sono a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di vendita come stabilito in esito all'espletamento della gara, anche tutte le spese connesse e conseguenti alla stipula dell'atto di compravendita.

Art. 10 – Aste deserte

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale, previa adozione di specifica Deliberazione di Giunta Comunale ed acquisito il parere di congruità dell'Ufficio Tecnico, ha facoltà di indire una seconda asta, riducendo il prezzo a base d'asta fino ad un massimo del 10%.

Nel caso in cui anche il secondo esperimento vada deserto, la stessa Amministrazione, previa adozione di specifica Deliberazione di Giunta Comunale ed acquisito il parere di congruità dell'Ufficio Tecnico, ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fissato nella prima asta andata deserta, fino ad un massimo del 20%.

All'esito della seconda asta deserta ed inutilmente decorsi i quindici giorni di cui al successivo comma, l'Amministrazione Comunale ha facoltà alternativamente:

- di indire ulteriori aste pubbliche riducendo il prezzo dei beni oggetto di dismissione fino ad un massimo del 20% del prezzo originario fissato nel primo esperimento;
- di procedere alla vendita dei cespiti mediante trattativa privata ponendo a base della stessa il prezzo originario fissato nel primo esperimento e prevedendo la possibilità di formulare offerte oltre che a rialzo anche a ribasso nel limite massimo del 20%;
- di valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene;

Nel periodo immediatamente successivo all'espletamento dell'asta andata deserta, e prima dell'indizione della nuova asta, qualora pervengano una o più offerte ritenute congrue dall'Ufficio Tecnico, l'Amministrazione, previa adozione di specifica Deliberazione di Giunta Comunale, può alienare il bene a trattativa privata, previo confronto fra i richiedenti, secondo la procedura di seguito indicata.

Al fine di garantire la massima trasparenza, nei casi di cui al precedente comma, il Comune pubblica tempestivamente sul proprio sito web la notizia delle offerte pervenute e ritenute congrue, indicando succintamente i contenuti di ogni offerta negoziale, insieme ad un avviso col quale invita eventuali ulteriori



COMUNE DI MORRO D'ALBA
PROVINCIA DI ANCONA



soggetti interessati all'acquisto a proporre, entro e non oltre i successivi 30 giorni, offerte irrevocabili.

Allo scadere del suddetto termine di 30 giorni, in assenza di ulteriori offerte, la Commissione di Gara nominata potrà disporre l'aggiudicazione definitiva o provvisoria e quindi procedere alla stipula del contratto con il soggetto che nella fase precedente ha presentato l'offerta economica più vantaggiosa.

Qualora al contrario, nel termine fissato, siano pervenute offerte valide e ritenute congrue, la medesima Commissione, in seduta pubblica procederà ad aggiudicare provvisoriamente l'immobile in vendita al migliore offerente; si applicheranno in ogni caso le disposizioni contenute negli artt. 8 e 11 del presente Regolamento.

Art. 11 – Trattativa privata con avviso pubblico

Nel caso in cui il bene da alienare sia di modeste dimensioni e valore (massimo € 50.000,00) per i quali sussista un interesse di natura circoscritta, a causa della particolare ubicazione o in relazione a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.), è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere mediante trattativa privata preceduta da avviso pubblico, da pubblicarsi all'Albo Pretorio e al sito web dell'Ente per almeno 30 giorni consecutivi.

Per la partecipazione a tale trattativa privata non è richiesto il versamento di alcun deposito cauzionale.

La procedura di aggiudicazione non si differenzia da quella stabilita per l'Asta Pubblica di cui agli artt. 7 e 8 del presente Regolamento.

Art. 12 – Trattativa privata diretta

È consentita l'alienazione di beni immobili di proprietà Comunale mediante trattativa privata diretta nei seguenti casi:

- in favore di enti pubblici non economici, di organismi di diritto pubblico, come definiti dall'art. 3, lettera d) del D.Lgs. n. 50 del 18.04.2016, di Società o Consorzi a partecipazione del Comune, di società strumentali o affidatarie di servizi pubblici secondo Legge, quando l'immobile venga ritenuto necessario e strumentale allo svolgimento di servizi ed attività di interesse pubblico;
- nel caso di alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione Comunale ritenga necessario acquisire per motivati fini istituzionali;
- nel caso di fondi interclusi;



COMUNE DI MORRO D'ALBA

PROVINCIA DI ANCONA



- nel caso di beni, il cui valore massimo stimato non superi i € 30.000,00, che per evidenti ragioni (ubicazione, conformazione, caratteristiche altimetriche, planimetriche e morfologiche) rivestano esclusivo interesse di un unico soggetto;
- nel caso del conferimento al capitale di società partecipate, fondazioni, aziende speciali, istituzioni, consorzi, ecc.;
- nel caso di immobili di modesto valore (fino a € 20.000,00);
- qualora la cessione del bene rientri nell'ambito di una procedura transattiva;
- in caso di aste deserte, secondo quanto disposto nel precedente art. 10 del presente Regolamento;

In tutte le suddette ipotesi, previa adozione di apposita Deliberazione da parte della Giunta Comunale, l'Amministrazione ha facoltà di procedere all'alienazione del bene, sulla base di una trattativa privata diretta, condotta con l'acquirente, ad un prezzo che comunque non potrà essere inferiore a quello di mercato determinato dalla valutazione di stima, ai sensi del precedente art. 4 del presente Regolamento.

Nel caso di fondi interclusi, si potrà procedere all'alienazione del bene, previa lettera di invito da inoltrarsi esclusivamente ai proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento; il bene sarà aggiudicato a favore del soggetto che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima, determinato ai sensi del precedente art. 4 del presente Regolamento.

Art. 13 – Permuta

Qualora ricorrano speciali e comprovate circostanze di convenienza, è possibile permutare i beni facenti parte del patrimonio Comunale, tramite trattativa privata diretta.

La permuta deve essere preceduta da un atto di indirizzo della Giunta Comunale, nel quale devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Ente del bene di proprietà altrui, a fronte della cessione del bene pubblico destinato ad essere trasferito.

La permuta del bene potrà avvenire anche con conguaglio in denaro; in ogni caso, il trasferimento dei beni deve essere preceduto da apposita perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.

La permuta può essere utilizzata solo per i beni inseriti all'interno del Piano per le Alienazioni Comunale;



COMUNE DI MORRO D'ALBA
PROVINCIA DI ANCONA



Art. 14 – Prelazione

Nel caso in cui sul bene oggetto di alienazione insistano diritti di prelazione legale – immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, (artt. 38 e 39 della Legge n. 392 del 27.07.1978), fondi rustici (art. 8 della legge n. 590 del 26.05.1965; art. 7 della legge n. 817 del 14.08.1971) o di beni culturali (artt. 60, 61 e 62 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004) – il Comune, al termine della procedura di aggiudicazione e sulla base del prezzo offerto, comunica ai soggetti titolari del medesimo diritto (mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, PEC o altre modalità espressamente previste dalla legge), il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

L'esistenza del diritto di prelazione deve essere indicata nel bando di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata mediante gara ufficiosa o trattativa privata diretta.

I soggetti titolari del diritto di prelazione potranno esercitare tale diritto, entro 30 giorni (qualora si tratti di prelazione agraria ex L. 590 del 26.05.1965), di 60 giorni (qualora si tratti di prelazione da esercitarsi su beni culturali ex D.Lgs. 42 del 22.01.2004 o su immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo ex art. 27 e ss. della L. 392 del 27.07.1978) dalla data di ricevimento della comunicazione, mediante produzione, a mezzo di raccomandata A.R. o altro mezzo previsto dalla legge, della propria accettazione del prezzo e la propria volontà di addivenire all'acquisto del bene, dando prova al contempo dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, secondo i criteri di cui al precedente art. 7 del presente Regolamento.

Alla scadenza dei termini assegnati per l'esercizio della prelazione dalla data di ricezione della notifica ed in assenza di accettazione, decade ogni diritto e, pertanto, il Comune procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 15 – Pubblicità

Nelle procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Morro d'Alba vengono garantite adeguate forme di pubblicità, secondo quanto disposto dall'art. 12 della Legge 127 del 15.03.1997, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi di gara delle procedure ad evidenza pubblica sopradescritte verranno pubblicati:

- per intero per almeno 30 giorni all'interno dell'Albo Pretorio e sul sito web dell'Ente;
- per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale;



COMUNE DI MORRO D'ALBA
PROVINCIA DI ANCONA



- per estratto con affissioni sulle bacheche dislocate sul territorio Comunale;

Tutti gli atti amministrativi inerenti alle procedure di vendita del patrimonio immobiliare del Comune di Morro d'Alba verranno tempestivamente pubblicati all'interno dell'Albo Pretorio dell'Ente, secondo quando previsto dalle vigenti normative.