

COMUNE DI CASTELFIDARDO
Provincia di Ancona



REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE
PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE DEL COMUNE

Approvato con atto di C.C. n.118 del 29/11/2005 e successivamente modificato con
delibere di C.C. n.86 del 18/11/2016 e n.81 del 29/12/2020

COMUNE DI CASTELFIDARDO
Provincia di Ancona

Art. 1

Oggetto e Finalità

Ai sensi dell'art. 12, comma 2 della Legge 15.05.1997 n.127, il presente Regolamento disciplina l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Castelfidardo, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile e nel rispetto dei principi di trasparenza e di pubblicità.

Art. 2

Programma di alienazione

1. L'alienazione dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare del Comune è deliberata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del bilancio previsionale e della relazione previsionale e programmatica predisposta dalla Giunta Comunale. In tal caso il procedimento di alienazione è direttamente avviato e condotto dal Responsabile del servizio competente previa deliberazione della Giunta Comunale che prenda atto del valore dell'immobile che dovrà costituire il prezzo a base d'asta.
2. Qualora nel corso dell'anno l'Amministrazione intenda procedere ad alienare un bene facente parte del proprio patrimonio immobiliare e tale ipotesi non sia stata prevista negli atti fondamentali di programmazione, l'autorizzazione alla vendita dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

Art. 3

Individuazione del prezzo base di alienazione

1. Il valore dell'immobile oggetto di alienazione è determinato con perizia estimativa del Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Qualora la complessità dell'operazione sia tale da richiedere una valutazione più approfondita, la Giunta Comunale con propria deliberazione potrà autorizzare il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ad avvalersi di soggetti esterni ai quali richiedere la stima dell'immobile da alienare.
2. Il prezzo a base di gara è determinato dal valore conferito ai sensi del precedente comma 1, dalle spese tecniche sostenute o da sostenere (stima, frazionamento, aggiornamento catastale, etc.) nonché dalle spese di pubblicità dell'alienazione. Al prezzo a base

COMUNE DI CASTELFIDARDO
Provincia di Ancona

d'asta viene aggiunta l'imposta sul valore aggiunto se dovuta.

3. In caso di area non edificabile come desumibile dallo strumento urbanistico vigente, nell'atto di cessione dovrà essere riportata la seguente clausola: "qualora nei 10 anni successivi all'atto di trasferimento tale area dovesse diventare edificabile, dovrà essere riconosciuta al comune una ulteriore somma pari all'incremento del valore della stessa, sulla base del valore delle aree edificabili determinate dal comune per la determinazione dei tributi".

Art.4

Procedure di alienazione

All'alienazione dei beni immobili si procede mediante asta pubblica e/o trattativa privata.

Art.5

Asta pubblica

1. L'asta pubblica è indetta con determinazione del Responsabile dell'ufficio interessato ed il bando di gara viene pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune, sul sito informatico, sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche. La notizia di alienazione viene diffusa anche mediante pubblicazione di manifesti nel territorio comunale. I concorrenti dovranno corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da prestarsi nella forma della polizza fideiussoria o assicurativa, pari al 10% del prezzo a base d'asta, cauzione che è svincolata per i concorrenti non aggiudicatari contestualmente alla comunicazione di non aggiudicazione, mentre per l'aggiudicatario è svincolata al momento del pagamento del prezzo. Ai concorrenti potrà inoltre essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti da specificare nella determinazione di indizione di gara, in funzione della particolarità del bene da alienare.
2. Qualora l'asta pubblica sia andata deserta, la Giunta Comunale può disporre di procedere all'esperimento di una nuova gara di asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al 20% dell'importo originario, ovvero può disporre di procedere a trattativa privata senza decurtazione sul prezzo ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile. Nel caso in cui la Giunta decida di alienare il bene con il sistema dell'asta pubblica, il Responsabile del procedimento lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.
3. Qualora anche la seconda asta pubblica vada deserta, la Giunta Comunale può disporre di procedere ad un terzo esperimento di

COMUNE DI CASTELFIDARDO
Provincia di Ancona

asta pubblica, approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non inferiore al 40% dell'importo originario, ovvero può disporre di procedere a trattativa privata senza decurtazione sul prezzo, ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile. Anche in tal caso il Responsabile del procedimento lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo ed il secondo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

4. L'asta pubblica, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'amministrazione, si tiene con uno dei modi previsti dall'art. 73, lett. a - b - c - e del R.D. 23 maggio 1924 n.827 e con i procedimenti previsti dai successivi artt. 74 - 75 - 76 -77

Art. 6
Trattativa privata

L'alienazione potrà avvenire mediante trattativa privata:

- a) a seguito di procedura ad evidenza pubblica andata deserta senza diminuzione del prezzo a base d'asta;
- b) nei casi di esercizio di un diritto di prelazione;
- c) in caso di sdemanializzazione di relitti stradali o in generale in caso di alienazione di aree non edificabili;
- d) nei casi di risoluzione di controversie mediante transazione;
- e) nei casi in cui si rende necessario procedere mediante permuta di immobili;
- f) in caso di alienazione di terreno con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
- g) in caso di alienazione di fabbricato realizzato su terreno sul quale è stato costituito un diritto di superficie

Nella fattispecie disciplinata dalla precedente lettera a) si procede mediante gara ufficiosa, la pubblicità avviene mediante pubblicazione di avviso per dieci giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune, sul sito informatico e nel territorio comunale i concorrenti dovranno corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da prestarsi nelle forme del deposito in contanti presso la tesoreria comunale o della polizza fideiussoria o assicurativa; ai concorrenti potrà, inoltre, essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti da specificare nella determinazione di gara in funzione della particolarità del bene da alienare.

Nella fattispecie disciplinata dalla precedente lettera b) l'alienazione nei casi dell'esercizio del diritto di prelazione, avviene dopo aver espletato le procedure previste da norme di legge e regolamentari.

COMUNE DI CASTELFIDARDO
Provincia di Ancona

Nella fattispecie disciplinata dalla precedente lettera c) l'Amministrazione privilegia l'acquisto da parte dei privati confinanti; in caso di mancato accordo fra le parti si può procedere mediante gara ufficiosa mirata.

Art. 7

Alienazione a seguito di istanza

1. In caso di istanza di soggetti privati tendente a conseguire la proprietà di spazi pubblici di modesta entità non ascritti al demanio comunale, l'Amministrazione provvede a valutare la fattibilità dell'alienazione sotto i profili della legittimità, e del merito, quindi provvede al coinvolgimento di tutti i soggetti portatori di interessi specifici; in caso di mancato accordo si può procedere mediante gara ufficiosa mirata;
2. Il procedimento per il coinvolgimento dei soggetti portatori di interessi specifici prevede, come adempimento minimo, la pubblicazione all'albo pretorio e sul sito informatico di un pubblico avviso, il quale prevede la facoltà di presentare osservazioni e l'obbligo per l'amministrazione di adottare un provvedimento espresso;
3. Il termine per la presentazione di osservazioni e la durata minima di pubblicazione vengono stabiliti in 30 giorni.

Art. 8

Commissione di gara

La gara, sia essa asta pubblica che trattativa privata, viene espletata da apposita Commissione nominata in conformità all'ordinamento dell'ente,

Art. 9

Offerte per procura o per persona da nominare

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare. La procura deve essere formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte siano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro quindici giorni dall'aggiudicazione ovvero dall'affidamento la persona per la quale ha

COMUNE DI CASTELFIDARDO
Provincia di Ancona

agito; egli è comunque sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario/affidatario.

Art. 10
Norme finali

Il presente Regolamento entra in vigore decorsi quindici giorni dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.