

**REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA  
PROVINCIA DI UDINE**

**COMUNE DI CODROIPO**



**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE  
DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'  
COMUNALE**

## SOMMARIO

Art.1 Oggetto e finalità .....	3
Art.2 Ambito di applicazione .....	3
Art.3 Procedura di alienazione .....	3
Art.4 Piano delle alienazioni .....	3
Art.5 Identificazione e valutazione del bene. ....	3
Art.6 Procedure di vendita .....	4
Art.7 Asta Pubblica .....	4
Art.8 Alienazione con pubblico incanto di immobili soggetti a diritto di prelazione.....	5
Art.9 Commissione di gara .....	5
Art.10 Procedura ristretta .....	5
Art.11 Procedura negoziata .....	5
Art.12 Gara deserta .....	6
Art.13 Offerte e aggiudicazione.....	6
Art.14 Procedura negoziata diretta .....	6
Art.15 Stipula contratto.....	6
Art.16 Permuta.....	7
Art.17 Foro competente.....	7
Art.18 Entrata in vigore.....	7

## Titolo I

### **Art.1 Oggetto e finalità**

1. Le norme del presente Regolamento disciplinano, ai sensi dell'art.12 della L.127/1997, le modalità e le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Codroipo (UD), in deroga alle norme di cui alla L.24.12.1908 n.783 e successive modificazioni o integrazioni, al R.D.17.06.1909 n.454, al RD 18.11.1923 n.2440 e al R.D. 23.5.1924 n.827;
2. Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano, comunque, a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.

### **Art.2 Ambito di applicazione**

1. Sono alienabili:
  - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
  - b) I beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
  - c) I beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo e apposito provvedimento di sdemanializzazione.
2. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree PEEP, PIP, ecc.. Così, gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono alienati secondo le modalità stabilite dalle norme vigenti.
3. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dalle formalità di liberazione del vincolo. Alle vendite dei predetti immobili si applicano le disposizioni di cui agli artt.55 e ss. del D.Lgs.22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

### **Art.3 Procedura di alienazione**

1. La procedura di alienazione è sempre preceduta da una delibera consiliare di autorizzazione alla alienazione ai sensi di quanto disposto dall'art.42, secondo comma, lettera I) del D.Lgs.267/2000.
2. Responsabile della procedura di alienazione è il Titolare di p.o. competente in ordine alla gestione del Patrimonio Immobiliare comunale. Al medesimo soggetto compete l'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione.

### **Art.4 Piano delle alienazioni**

1. Il Comune programma le alienazioni che intende effettuare con la delibera di approvazione del bilancio pluriennale ovvero con quella di approvazione del Bilancio di previsione annuale e, in particolare, con la relazione previsionale e programmatica. La suddetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art.42, comma 2, lettera I) del D.Lgs.267/2000.
2. In alternativa, l'alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio con delibera consiliare a se stante ai sensi del predetto art. 42, comma 2, lettera I).

### **Art.5 Identificazione e valutazione del bene.**

1. Il valore base di vendita del bene o dei beni da alienare è determinato con apposita perizia estimativa predisposta dal Titolare di p.o. competente con riferimento al valore corrente di mercato dei beni aventi caratteristiche similari, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura del bene.
2. Per la determinazione del valore dell'immobile, il Titolare di p.o. può conferire apposito incarico a professionisti esterni all'ente ovvero a Società specializzate in materia, quale l'Agenzia del Territorio.
3. La perizia di stima contiene:
  - a) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto dei criteri obiettivi e delle motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, quali:
    - stato di conservazione;
    - eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
    - estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
    - destinazione urbanistica ovvero destinazione d'uso dello stesso come risultante dalle licenze edilizie ovvero dagli atti in possesso del competente Ufficio Edilizia Privata;
    - laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'ente, dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio);
  - b) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione, oltre IVA se dovuta.
4. Nella medesima perizia si dovrà altresì indicare se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi e a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.

5. Al prezzo come sopra determinato, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamenti catastali, costi delle perizie, ecc..) inerenti la stipula del rogito.

6. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o usufruenti di contributi, a qualsiasi titolo concessi, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatoria del vincolo, qualora occorrente.

## **Titolo II**

### **Art.6 Procedure di vendita**

1. Salvo particolari e specifiche disposizioni, l'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultanti anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata. L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

2. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede con:

- a) procedura aperta;
- b) procedura ristretta;
- c) procedura negoziata.

2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Titolare di p.o. , acquisiti gli indirizzi della Giunta Municipale, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

## **Capo I**

### **Art.7 Asta Pubblica**

1. In via generale, l'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di procedura aperta.

2. Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 14, secondo comma, lettere a) e b), è obbligatoria l'indizione di un'asta pubblica, con esclusione di ogni altra procedura aperta o ristretta, tutte le volte in cui il valore unitario dei beni da alienare (unità immobiliari), come stabilito ai sensi del precedente art. 5, sia pari o superiore a 250.000,00 Euro.

3. L'Asta pubblica inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
- h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art.5;
- i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
- j) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- k) i termini e le modalità di pagamento;
- l) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.

4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- b) i dipendenti del Comune Codroipo che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 5, comma 2.

5. L'avviso di gara viene pubblicato per almeno 15 gg. precedenti l'incanto all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune ed eventualmente sul Bollettino Ufficiale della Regione Friuli Venezia Giulia.

6. Quando il prezzo base d'asta raggiunga o superi i 250.000,00 Euro, ma sia inferiore a 500.000,00 Euro gli avvisi vengono pubblicati per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.

7. Quando il prezzo base d'asta raggiunga o superi i 500.000,00 Euro, gli avvisi vengono pubblicati per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale e su uno a diffusione nazionale almeno trenta giorni precedenti quello fissato per l'incanto

#### **Art.8 Alienazione con pubblico incanto di immobili soggetti a diritto di prelazione**

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore base d'asta pari o superiore a 250.000,00 Euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con pubblico incanto.

2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

3. Esperita l'asta e individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica, nei modi previsti per legge, al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito al pubblico incanto.

#### **Art.9 Commissione di gara**

1. Le gare si svolgono presso i locali indicati nel bando alla presenza della Commissione di gara al completo.

2. La Commissione di gara è composta di un numero di tre o cinque membri dipendenti comunali fra i quali il Titolare di p.o. competente che svolge le funzioni di Presidente.

3. Laddove lo si ritenga opportuno in relazione alle peculiarità dell'immobile, la Commissione di gara potrà essere composta anche da un professionista esterno all'uopo incaricato.

4. Le sedute della Commissione sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.

5. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, con determina del Titolare di p.o. unitamente alla aggiudicazione.

### **Capo II**

#### **Art.10 Procedura ristretta**

1. Salvo che l'amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con pubblico incanto, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura ristretta quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art.5, non superi la somma di 250.000,00 Euro.

2. In tal caso l'amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita nell'albo pretorio del Comune e sul sito internet dello stesso, per almeno quindici giorni invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.

3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art.7, 3° comma.

4. Alla procedura ristretta si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione e il funzionamento della Commissione, la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto come precisate nei precedenti art.li 8 e 9 del presente regolamento.

### **Capo III**

#### **Art.11 Procedura negoziata**

1. Laddove l'amministrazione non ritenga di procedere ai sensi dei precedenti art.li 7 e 10, la scelta dell'acquirente può avvenire a procedura negoziata nelle seguenti ipotesi:

a) quando siano andate deserte l'incanto o la procedura ristretta precedentemente esperita; in tal caso, per la determinazione del valore dell'immobile, potrà essere applicato un ribasso rispetto al prezzo di gara precedentemente fissato in misura non inferiore al 5% e non superiore al 10%;

b) laddove il valore dell'immobile sia inferiore a 250.000,00 Euro;

c) quando l'alienazione risulti all'interno di una convenzione relativa ad un piano urbanistico attuativo, sempre che sia l'A.C. promotrice dell'iniziativa per preminenti interessi pubblici.

2. La vendita in procedura negoziata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal Titolare di p.o. competente.

3. Essa può svolgersi in due fasi:

- a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
  - b) la seconda, eventuale, con cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.
4. Valgono comunque le condizioni di esclusione a contrarre indicate all'art. 7, comma 4°.

#### **Art.12 Gara deserta**

1. Per gara deserta si intende il caso in cui non sia stata presentata alcuna offerta e non invece il caso in cui siano state presentate offerte irregolari o non valide.
2. In quest'ultimo caso, stante l'interesse di potenziali acquirenti, occorre ribadire la gara secondo il sistema ordinario di vendita.

#### **Art.13 Offerte e aggiudicazione**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'amministrazione se non dopo l'aggiudicazione mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara.
2. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro novanta giorni da quello in cui è stata esperita la gara.
3. Il metodo di presentazione delle offerte è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.
5. non è consentito allo stesso soggetto di presentare più offerte
6. Non sono ammesse offerte condizionate e/o espone in modo indeterminato
7. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procederà alla aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.
8. Laddove la gara sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte, l'Amministrazione potrà alternativamente disporre l'esperimento di una nuova gara procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 5% e non superiore al 10% ovvero ricorrere direttamente alla trattativa privata.

#### **Art.14 Procedura negoziata diretta**

1. Per procedura negoziata diretta si intende la facoltà dell'amministrazione di negoziare la vendita direttamente con un unico soggetto.
2. La procedura negoziata diretta è ammessa, salvo che l'amministrazione non decida di far ricorso alle procedure aperte o ristrette di cui ai precedenti articoli, nelle seguenti ipotesi:
  - a) qualunque sia il valore dell'immobile, laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di enti pubblici ovvero di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
  - b) purché il valore del bene sia inferiore ai 250.000,00 Euro, qualora l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale
  - c) purché il valore dell'immobile sia inferiore ai 250.000,00 Euro, qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzii l'esistenza di un unico soggetto potenzialmente interessato all'acquisto.
  - d) Nel caso l'A.C. intenda alienare un relitto stradale interpellando direttamente tutti i confinanti e coloro che con scritti abbiano dimostrato interesse all'acquisto. In tale ipotesi il Titolare di p.o. competente richiederà a tutti i soggetti interessati di formulare la loro migliore offerta che dovrà essere uguale o superiore al prezzo stimato.
3. Nelle ipotesi previste dal comma precedente il prezzo offerto deve, comunque, risultare congruo sulla base di una perizia di stima redatta ai sensi del precedente art. 5.

#### **Art.15 Stipula contratto**

1. Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico entro novanta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono carico dell'acquirente.
2. La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario comporta da parte del Comune l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute per il contratto. È fatto salvo per l'Amministrazione il diritto di agire, nelle opportune sedi, per il risarcimento di eventuali altri danni.

3. Il prezzo di acquisto dovrà essere versato dall'acquirente al momento della stipulazione dell'atto di compravendita. Il versamento del deposito avrà carattere di acconto. La cauzione, per i concorrenti non aggiudicatari, sarà svincolata entro i termini stabiliti dal bando e comunque entro 60 gg.

#### **Art.16 Permuta**

Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare, è altresì possibile permutare a procedura negoziata diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 5 che ne attesti l'equivalenza di valore.

#### **Art.17 Foro competente**

Per qualsiasi controversia, il foro competente è quello di Udine.

### **Capo III**

#### **Art.18 Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'amministrazione comunale a seguito della esecutività della delibera consiliare che lo approva e decorsi 15 giorni dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale.

2. Con l'entrata in vigore, le disposizioni statali vigenti in materia di alienazione del patrimonio immobiliare trovano applicazione purché non in contrasto con le norme del presente regolamento.

---

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 34 DEL 09.05.2008

---