



# **COMUNE DI OLLOLAI**

PROVINCIA DI NUORO

## **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI OLLOLAI**

(Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° del 07/06/2016)

## **INDICE GENERALE**

**Articolo n° 1: Oggetto e Disposizioni generali**

**Articolo n° 2: Beni immobili alienabili**

**Articolo n° 3: Programma di alienazione ed acquisizione di beni immobili**

**Articolo n° 4: Prezzo di vendita**

**Articolo n° 5: Procedure di vendita**

**Articolo n° 6: Procedura Aperta**

**Articolo n° 7: Procedura Aperta - Offerte**

**Articolo n° 8: Procedura Aperta - Mancata partecipazione**

**Articolo n° 9: Procedura Aperta – Garanzie e Cauzione**

**Articolo n° 10: Procedura Negoziata preceduta da gara ufficiosa**

**Articolo n° 11: Procedura Negoziata Diretta**

**Articolo n° 12: Permuta**

**Articolo n° 13: Pubblicità**

**Articolo n° 14: Prelazione**

**Articolo n° 15: Determinazione di Vendita**

**Articolo n° 16: Trasferimento beni immobili all'appaltatore di lavori pubblici**

**Articolo n° 17: Disposizioni finali e transitorie**

## **Articolo n° 1 - Oggetto e disposizioni generali**

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge n°127 del 15 maggio 1997, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili appartenenti al Comune di Ollolai in deroga alle norme di cui alla Legge n° 783 del 24/12/1908 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. n° 454 del 17/06/1909 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio comunale, con lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di vendita dei beni.
2. 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.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia ai principi generali stabiliti nell'ordinamento giuridico.
4. Per quanto attiene invece alle locazioni, le concessioni, gli affitti e i comodati gratuiti di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità comunale, ad Enti o terzi, si demanda alla Giunta Comunale la scelta delle procedure da adottare, mediante propria deliberazione, con la sola esclusione di quelle di durata superiore ad anni 9 (nove), la cui approvazione sarà di competenza del Consiglio Comunale.
5. Restano salve le modalità di concessione di beni immobili disposte da altri Regolamenti o atti fondamentali approvati dal Consiglio Comunale.

## **Articolo n° 2 - Beni immobili alienabili**

1. Sono alienabili:
  - a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
  - b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio immobiliare del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
  - c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione.
  - d) I diritti reali sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano di Alienazione di cui al successivo Articolo 3, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica.
3. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi pubblici a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
4. Per i beni d'interesse storico, artistico e culturale, vincolati con provvedimento espresso o vincolati Ope legis, devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

## **Articolo n° 3 - Programma di alienazione di beni immobili**

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari, di cui al precedente articolo 2, il Consiglio Comunale approva il Programma Triennale delle alienazioni, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle operazioni immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel Programma Triennale sono indicati:
  - a) i beni immobili che si prevede di alienare;
  - b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti);

- c) il valore attribuito ai singoli beni;
  - d) i diritti reali che si intende alienare con le caratteristiche di cui sopra.
3. Il Programma, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'Articolo 42, secondo comma lettere b) ed l) del D.Lgs. 18/08/2000 n° 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
  4. Il Programma può essere modificato o integrato con atti specifici dell'organo consiliare, in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

#### **Articolo n° 4 - Prezzo di vendita**

1. I beni e/o i diritti reali da alienare sono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più proprie alla natura del bene da valutare.
2. La perizia di valutazione sarà redatta dal Settore comunale competente in materia o dall' Agenzia del Territorio di Nuoro, ovvero, nel caso di oggettiva carenza di personale con specifiche competenze e/o nel caso in cui la stima dovesse essere particolarmente complessa e richiedere competenze polispecialistiche, da professionisti esterni.
3. La perizia deve espressamente specificare i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
4. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
5. La valutazione del bene stimato mantiene una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione della perizia di stima; decorso tale termine il valore suddetto sarà aggiornato, solamente per l'anno successivo, dal competente ufficio comunale in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT – Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo verificatosi nell'anno precedente. Decorso due anni dalla data della sottoscrizione, la perizia di stima, ancorché aggiornata come sopra descritto, cesserà di avere valore.
6. Saranno poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, tecniche, di stima e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene: tali spese verranno inserite all'interno delle spese contrattuali.

#### **Articolo n° 5 - Procedure di vendita**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
  - a) procedura aperta;
  - b) procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa;
  - c) procedura negoziata diretta;
  - d) permuta.

#### **Articolo n°6 - Procedura Aperta**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento, fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli 10, 11, 12 e 16, si procede di norma mediante Procedura Aperta secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 23/05/1924 n° 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'articolo 4.

2. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

#### **Articolo n° 7 - Procedura Aperta – Offerte**

1. La gara è effettuata con il metodo delle offerte segrete e della migliore offerta in aumento, da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso;
2. La gara può essere effettuata anche con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa; in tal caso la valutazione delle offerte, oltre al prezzo proposto, tiene conto di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche relative al tipo di opera o di insediamento che l'acquirente intende realizzare sul bene posto in vendita. L'ipotesi progettuale contenuta nell'offerta prescelta dovrà far parte integrante del contratto di compravendita che sarà stipulato fra le parti.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire con le modalità ed entro il termine fissato dal bando di gara.
4. Dovrà esser prodotta, insieme all'offerta incondizionata del prezzo, scritta in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 5% del valore posto a base della gara.
5. L'apertura delle offerte avviene con procedura di pubblica evidenza secondo criteri e modalità fissate dal bando di gara; nel caso di Offerta economicamente più vantaggiosa, di cui al precedente comma 2, il progetto tecnico è valutato in seduta riservata. La fase di verifica della documentazione amministrativa, ai fini dell'ammissione alla gara, nonché l'esame dell'offerta economica e la relativa apertura sono effettuate in seduta pubblica, con la sola esclusione dell'offerta tecnica nel caso in cui si utilizzi il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
6. L'aggiudicazione è fatta alla migliore offerta in base alla modalità di gara.
7. A parità di migliori offerte, si procede immediatamente ad estrazione a sorte in seduta pubblica per decidere l'aggiudicatario. E' cura dell'Ufficio competente inserire tale clausola nel bando di gara.
8. Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto con le modalità stabilite dal bando di gara.
9. Nel caso in cui il bando di gara preveda il pagamento dilazionato del prezzo di acquisto, lo stesso dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa, salva la facoltà del Comune di pretendere l'iscrizione di ipoteca sul bene. La fideiussione dovrà contenere le seguenti clausole: rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2, del codice civile; rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale; immediata operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune; validità per tutto il periodo previsto per il pagamento dilazionato; svincolo esclusivamente con autorizzazione espressa del Comune. Resta inteso che sarà applicato l'interesse legale.
10. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
11. Sono ammesse offerte per procura; le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta sia presentata in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

#### **Articolo n° 8 - Procedura Aperta - Mancata partecipazione**

1. Qualora la prima procedura aperta vada deserta la Giunta Comunale ha facoltà di disporre una successiva gara riducendo il prezzo posto a base d'asta fino ad un massimo del 10% previa adeguata motivazione.

2. Nel caso in cui, nei sessanta giorni successivi all'espletamento della seconda procedura aperta andata deserta, dovesse pervenire una richiesta si procede ai sensi dell'Articolo 11; nel caso dovessero pervenire più richieste, si procede ai sensi dell'Articolo 10. Il prezzo negoziato non potrà essere inferiore a quello fissato a base dell'ultimo incanto deserto.

#### **Articolo n° 9 - Procedura Aperta – Garanzie e Cauzione**

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno d'iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione è determinata in misura pari al 5% del valore posto a base della gara e sarà costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune.
4. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.
5. Qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita la cauzione è incamerata come penale dal Comune. In caso di comprovati gravi motivi, l'Amministrazione può valutare la possibilità di posticipare la stipula del contratto o di non procedere alla stessa.
6. L'ufficio contratti provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

#### **Articolo n° 10 - Procedura Negoziata preceduta da gara ufficiosa**

1. Si procede alla vendita mediante procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di valore massimo di 50.000,00 (cinquantamila/00) euro, purché ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) rivestano interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile;
  - b) rivestano interesse di natura circoscritta a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.);
  - c) costituiscano beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, ecc.).
2. L'alienazione del bene avviene a procedura negoziata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita.
3. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 4, posto a base delle offerte da presentare.
4. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento è data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso nelle forme indicate dal successivo articolo 13.
5. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 9.
6. La Commissione di gara, costituita dal Responsabile dell'Area Tecnica e da due membri dallo stesso nominati, procederà in seduta riservata o pubblica, in ragione del criterio di aggiudicazione individuato, all'apertura delle buste contenenti le offerte; delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte di dipendente dell'Amministrazione Comunale che funge da Segretario.
7. Per le condizioni e modalità di gara e l'aggiudicazione si fa rinvio a quanto previsto all'Articolo 7, in quanto applicabile.

## **Articolo n° 11 - Procedura Negoziata Diretta**

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o O.N.L.U.S., di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la procedura negoziata diretta nei seguenti casi:
  - a) Alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici locali o nazionali o O.N.L.U.S. con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
  - b) Alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
  - c) Alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
  - d) Alienazione di aree marginali di modeste dimensioni ricomprese in un comparto o piano urbanistico che non sono più strumentali all'attuazione del medesimo e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma; in tal caso l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del Comparto/Piano, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;
  - e) Alienazione di fondi interclusi e di altri immobili che, per evidenti dimostrate ragioni (di ubicazione, di conformazione, ecc.), rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;
  - f) In caso di procedure aperte andate deserte secondo quanto stabilito dal precedente Articolo 8, se c'è un solo soggetto interessato.
2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un valore non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente Articolo 4.
3. Nei casi previsti dalle lettere d), e), f), il valore determinato in base all'Articolo 4 è maggiorato del 10% a titolo di rimborso delle spese istruttorie.
4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto.
5. Per le garanzie e la cauzione si applica quanto disposto dal precedente Articolo 9.

## **Articolo n° 12 - Permuta**

1. Quando concorrano circostanze di convenienza o utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante procedura negoziata diretta con Enti e terzi, di beni immobili patrimoniali resi disponibili.
2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel Programma delle Alienazioni ed Acquisizioni, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, con cui sono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri, il valore di stima e il valore di permuta.
3. La permuta degli immobili può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'Articolo 4 del presente Regolamento.

## **Articolo n° 13 - Pubblicità**

1. Ai sensi dell'Articolo 12 della Legge n° 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite procedura aperta, sia alle alienazioni a

procedura negoziata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. I bandi delle procedure aperte devono essere obbligatoriamente pubblicizzati in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune e in forma ridotta mediante pubblica affissione nel territorio comunale.
3. Gli avvisi di vendita relativi alle procedura negoziata precedute da gara informale devono essere obbligatoriamente pubblicati nella stessa forma prevista per le procedure aperte.
4. In ogni caso la pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune deve avvenire almeno 15 giorni prima di quello fissato per la gara.
5. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo Articolo 15.
6. Ai fini di assicurare la massima informazione, qualora l'Amministrazione intenda vendere un immobile a procedura negoziata diretta ai sensi dell'Articolo 11 del presente Regolamento, deve darne avviso mediante pubblicazione sul sito Internet del Comune mediante apposita comunicazione contenente i dati identificativi dell'immobile, il prezzo di stima ed ogni altra informazione ritenuta utile. La pubblicazione deve avvenire per un periodo non inferiore a quindici giorni precedenti la data di assunzione dell'atto di vendita.

#### **Articolo n° 14 - Prelazione**

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione si deve provvedere ad accertare se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nell'avviso di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di procedura negoziata.
2. Il titolare del diritto di prelazione non è tenuto a partecipare alla gara. Le forme e i tempi di comunicazione della vendita ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione saranno individuate nel bando di gara nel rispetto dell'Articolo 38 della legge n. 392/78.
3. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio stabilito nel bando/avviso di gara, che deve contenere ogni informazione utile per l'interessato, il quale, pertanto, non può proporre modificazioni né integrazioni.
4. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.
5. Nel caso di alienazione di unità residenziali, o immobili destinati ad attività lavorative o sociali, a parità di offerte si riconosce il diritto di prelazione dell'eventuale occupante avente titolo dell'immobile.

#### **Articolo n° 15 - Determinazione di Vendita**

Il Responsabile dell'Area Tecnica, avvia la procedura di gara con determinazione a contrattare che stabilisce le modalità di scelta del contraente, dando atto degli eventuali oneri sostenuti per la stima e l'aggiornamento catastale.

#### **Articolo n° 16 - Trasferimento beni immobili all'appaltatore di lavori pubblici**

1. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto di lavori è consentito provvedere al trasferimento all'appaltatore di lavori pubblici di beni immobili di proprietà del Comune, con le procedure di affidamento indicate dal D.lgs. 12/04/2006 n° 163.

2. L'operazione deve essere prevista nel programma triennale dei lavori pubblici; in tal caso l'inserimento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile determina il venir meno del vincolo di destinazione.

#### **Articolo n° 17 - Disposizioni finali e transitorie**

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile, al R.D. 23/05/1924 n° 827, a quanto previsto dal Regolamento di contabilità e da quello per la Disciplina dei Contratti, adottati dal Comune di Nibbiano.
2. Il presente Regolamento è pubblicato all'Albo Pretorio comunale contestualmente alla deliberazione di approvazione per quindici giorni consecutivi, ed entra in vigore il giorno successivo alla scadenza del periodo di pubblicazione.
3. Con il presente Regolamento si intendono abrogati tutti i Regolamenti in materia precedentemente approvati.