

**REGOLAMENTO PER LA VENDITA E  
VALORIZZAZIONE DI  
  
BENI IMMOBILI**

Adottato con deliberazione consiliare n. 12 dd. 16.04.2008

Modificato con deliberazione consiliare n. 39 dd. 28.10.2015

---

## COMUNE DI DUINO – AURISINA

### REGOLAMENTO PER LA VENDITA E VALORIZZAZIONE DI BENI IMMOBILI

#### Servizio Patrimonio

#### **ART. 1 – Finalità ed oggetto**

Il regolamento è adottato in attuazione dell'art. 12, 2° comma della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni, avente per oggetto "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo" nonché della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 "Disposizione per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato".

Il Comune di Duino – Aurisina provvede alle procedure di alienazione e valorizzazione dei beni immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune, nel rispetto dell'ordinamento giuridico, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

#### **ART. 2 – Beni alienabili o altrimenti valorizzabili**

Sono alienabili o altrimenti valorizzabili :

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile 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 costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a),b) e c);
- e) I beni immobili esistenti nella disponibilità del Comune.

L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 conterrà esplicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

La vendita o valorizzazione di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

Per i beni soggetti ad uso civico di cui alla L. 1766/1927 debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in materia.

Restano salvi i vincoli relativi all'alienazione o valorizzazione di beni immobili d'interesse storico, artistico e culturale, dettati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **ART. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni**

L'alienazione o valorizzazione dei beni immobili è soggetta a programmazione in relazione al quadro patrimoniale e di mezzi a disposizione dell'amministrazione, formalizzata con specifico atto dell'organo competente (consiglio comunale).

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni di beni immobili, che può essere approvato anche contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. I del D.Lgs. 267/2000.

La Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio detto Piano e le eventuali successive modifiche ed integrazioni del medesimo.

In relazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni di beni immobili sono definiti specifici obiettivi nel piano esecutivo di gestione e sono formalizzati specifici provvedimenti gestionali da parte dei responsabili di servizio.

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dovrà essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria, anche pluriennale, e potrà essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.

Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione o valorizzazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano stesso.

### **ART. 4 – Criteri per l'individuazione dei beni da alienare o valorizzare.**

I beni da porre in vendita o valorizzare sono quelli indicati dal Consiglio Comunale nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni ovvero con proprio provvedimento, adottato ai sensi del 1° comma dell'art. 3 del vigente Regolamento, ed individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:

- beni a bassa redditività;
- beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- beni non ubicati nel territorio del Comune di Duino – Aurisina;
- beni facenti parte di immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
- beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;

- aree per le quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà o **utilizzo** in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
- beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili e opere pubbliche primarie destinati a conseguire le finalità dell'Ente.

#### **ART. 5 – Programma di vendita o valorizzazione**

I beni immobili da alienare o valorizzare sono individuati mediante l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni o dal Consiglio Comunale di volta in volta, sulla base di una apposita perizia di stima predisposta tenuto conto dei correnti valori di mercato del bene da mettere in vendita o da valorizzare.

Oggetto della vendita, della concessione/locazione/comodato/affitto o altra tipologia contrattuale è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.

L'immobile in oggetto è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato se non diversamente disposto, delle relative pertinenze, di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

La deliberazione consiliare di individuazione dei beni immobili da alienare o **valorizzare** dovrà contenere:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare o valorizzare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione o la valorizzazione);
- i dati catastali e tavolari, iscrizioni, annotazioni, aggravii e pendenze;
- il valore a base d'asta e/o il valore di mercato;
- analisi storica (verifica di eventuali vincoli, aggravii non iscritti tavolarmente quali: uso civico, vincolo di destinazione; analisi comparativa con prezzo in contratto di acquisizione).

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 Legge 127/97 si rinvia ai principi generali stabiliti nell'ordinamento giuridico.

#### **ART. 6 – Modalità di alienazione e valorizzazione degli immobili**

Ogni immobile è alienato o valorizzato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti, salvo che sia diversamente indicato nella relazione tecnica di stima.

Gli immobili sono considerati a corpo, salvo diversa indicazione.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune rispetto agli immobili in oggetto che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione o valorizzazione.

## **ART. 7 – Prezzo di vendita o valorizzazione**

Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento oggetto del vigente Regolamento è determinato mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni aventi medesime caratteristiche, sulla base di metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

In tutti i casi in via principale il prezzo di stima o il canone dovrà essere stabilito da perizia d'ufficio, eseguita da un tecnico del Servizio Patrimonio con adeguata esperienza e comprovata professionalità.

Negli altri casi le perizie possono essere affidate all'Agenzia del Territorio mediante convenzione o a professionisti esterni che operano nel settore immobiliare. I professionisti incaricati devono presentare una stima giurata.

La perizia estimativa deve espressamente specificare :

- i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile o del canone;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione o valorizzazione.

Il prezzo base di vendita o del canone sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% (con un massimo di € 10.000) per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente, esclusi piani di frazionamento, piani condominiali, 3SPC, accatastamenti, ecc. di cui si terrà conto in base alle esigenze ed all'interesse dell'amministrazione comunale.

Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi è da effettuarsi ad unico estimatore.

Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima e comunque con medesimi criteri metodologici.

Le stime di cui al presente articolo hanno validità di 12 mesi e possono essere prorogate per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni nel mercato immobiliare.

Dopo il secondo anno deve essere redatta comunque una nuova stima.

Va eseguita comunque una nuova stima quando sopraggiungano fatti, variazioni urbanistiche, incompatibilità edilizie, o comunque elementi idonei a mutare sostanzialmente il valore di stima già determinato.

L'importo risultante dalla perizia estimativa è da ritenersi I.V.A. esclusa.

Nel caso in cui dalla stima risulti un valore inferiore a Euro 500,00, si applicherà l'importo minimo di Euro 500,00.

## **ART. 8 – Procedure di vendita**

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica (artt. 9,10,11,12);
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (art. 13);
- c) trattativa privata diretta (art. 14);
- d) permuta (art. 15).

### **ART. 8bis – Procedure di valorizzazione**

I beni sono assegnati mediante procedure ad evidenza pubblica e a canoni di mercato, salvo quanto di seguito previsto. E' facoltà della Giunta comunale concedere in comodato/locazione/affitto o altra tipologia contrattuale beni immobili, qualora ricorrano obiettivi di tutela e di valorizzazione del bene o altre speciali circostanze inerenti lo svolgimento di attività di interesse generale. Al soggetto richiedente può essere imposto un obbligo di carattere economico che non sia in rapporto di corrispettivo con il beneficio e tale da non alterare la causa eventualmente non onerosa del contratto. La valorizzazione può essere finalizzata alla riqualificazione e riconversione dei beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche, fermo restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n. 42/2004. In tal caso, per tutta la durata degli interventi di riqualificazione e riconversione e fino all'ultimazione degli stessi, è possibile prevedere un'agevolazione del canone che tenga conto della ridotta o assente remuneratività iniziale delle operazioni. L'aggiudicazione avviene con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il bando di gara può essere preceduto da una consultazione aperta al pubblico finalizzata a verificare eventuali manifestazioni di interesse da parte di investitori e operatori interessati, al fine anche di raccogliere proposte utili ad ottimizzare il progetto di valorizzazione.

### **ART. 9 – Asta Pubblica**

Alle alienazioni e valorizzazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita/canone determinato ai sensi dell'art. 7.

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

### **ART. 10 – Asta pubblica - Offerte**

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, pari o superiore all'importo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara ufficiosa.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue alla stipula del contratto dopo l'aggiudicazione definitiva.

L'alienazione o valorizzazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta valida di valore pari o superiore all'importo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara ufficiosa.

Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Sono ammesse offerte per persona da nominare. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 15 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario.

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà all'esperimento di miglioramento di cui all'art. 77 del R.D. 25/05/1924 n. 827 anche in presenza di uno solo dei pari offerenti. Ove nessuno dei pari offerenti sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte dell'aggiudicatario fra coloro che hanno presentato offerte di pari importo.

In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene si potrà procedere mediante estrazione a sorte.

#### **ART. 11 – Aste deserte**

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo l'importo fino ad un massimo del 10%.

Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo l'importo originario fino ad un massimo del 20%.

Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può disporre del bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un importo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può disporre del bene a trattativa privata anche ribassando l'importo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
- nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il valore monetario in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione o valorizzazione.

## **ART. 12 – Garanzie e Cauzione**

Il Comune assume nei confronti del proponente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

L'aggiudicatario viene immesso nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare presso la Tesoreria Comunale o tramite la presentazione di una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene o del canone. La cauzione viene trattenuta dal Comune come anticipazione, sull'importo a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata o la polizza verrà escussa dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione nei termini fissati dall'Amministrazione.

## **ART. 13 – Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa**

Alle alienazioni e valorizzazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nel seguente caso:

- alienazione e valorizzazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 25.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).

In tale ipotesi l'alienazione o valorizzazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico. L'alienazione o valorizzazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Servizio a favore del migliore offerente.

La vendita o valorizzazione non può in ogni caso avvenire ad un importo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 7, posto a base delle offerte da presentare.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita o della valorizzazione e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art. 19.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 12.

Nel giorno stabilito dall'Avviso Pubblico una Commissione costituita dal Responsabile del Servizio Patrimonio o un suo delegato con funzione di Presidente, da un altro Responsabile di Servizio Tecnico del Comune e da un dipendente almeno di categoria C con funzione di Segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

## **ART. 14 – Trattativa Privata Diretta**

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali 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) fondi interclusi, beni non autonomamente utilizzabili ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, caratteristiche altimetriche, planimetriche e morfologiche ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- e) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 11.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 7.

f) Per il raggiungimento di finalità formative, ricreative, sportive, amatoriali e socio-assistenziali, contemplate dallo statuto comunale e perseguite in collaborazione con l'Amministrazione comunale, ovvero per attività aventi le medesime finalità, e riconosciute con atto formale della Giunta comunale, di interesse generale e diffuso, i beni mobili ed immobili di proprietà comunale o nella disponibilità del Comune possono essere concessi in uso a terzi previo sottoscrizione di apposita convenzione. La stessa dovrà altresì disciplinare il regime delle spese per utenze e consumi energetici, la manutenzione ordinaria nonché quella straordinaria, le opere di miglioria e/o la messa in pristino e l'erogazione dei fondi eventualmente stanziati.

#### **ART. 15 – Permuta**

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta deve essere approvata anch'essa con deliberazione consiliare in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente 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.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.

#### **ART. 16 – La stipulazione del contratto.**

La stipulazione dell'atto deve avvenire entro 6 mesi dall'aggiudicazione definitiva. Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto faranno capo all'aggiudicatario.

Il pagamento del residuo prezzo in caso di vendita o permuta deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a

seguito di versamento allo stesso di assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

In ogni caso, sino alla stipulazione del contratto, è dovuta la corresponsione del canone locativo e delle altre indennità di occupazione se istituite e già in corso.

#### **Art. 17 – Diritto di prelazione.**

Fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione delle norme in materia il Comune di Duino-Aurisina riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti.

E' riconosciuto il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa, ai locatari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione o concessione e aventi regolare contratto.

Il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Ogni qualvolta venga esercitata la prelazione, quale prezzo di vendita si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara (aggiudicazione provvisoria).

#### **Art. 18 - Divieto speciale di comprare**

Si rimanda all'art. 1471 del Codice Civile.

#### **ART. 19 – Pubblicità**

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità alle alienazioni o valorizzazioni tramite asta al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo pretorio online e sul sito WEB del Comune di Duino Aurisina, per estratto su due quotidiani a diffusione locale;

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 20.

#### **ART. 20 Procedimento amministrativo**

Il procedimento viene avviato con determinazione del Responsabile del Servizio. In particolare il provvedimento individua il bene, approva il bando di gara e/o il capitolato e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

**ART. 21 – Norma finale**

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore.

