



**COMUNE DI STRANGOLAGALLI**

Provincia di FROSINONE

**UFFICIO TECNICO COMUNALE**

*Servizio Opere Pubbliche e Patrimonio*

***REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL  
PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE***

*(art.12 co.2 L. 15.05.1997, n.127 e s.m.e i.)*

## INDICE

### **TITOLO I^- DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1-Oggetto

Art. 2-Principi

### **TITOLO II^- LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'**

Art. 3-Programmazione delle alienazioni

Art. 4-Beni alienabili

Art. 5-Beni del demanio culturale e/o soggetti ad altre leggi speciali

Art. 6-Determinazione del prezzo di stima

Art. 7-Destinazione delle somme provenienti dalle alienazioni.

### **TITOLO III^- PROCEDURE DI VENDITA**

#### **Capo I^-Responsabile del procedimento**

Art. 8-Individuazione del soggetto responsabile

Art. 9-Compiti e attribuzioni

Art.10-Modalità di scelta del contraente

#### **Capo I^- Asta pubblica**

Art.11-Asta pubblica

Art.12-Cauzione

Art.13-Bando di gara

Art.14-Pubblicità

Art.15-Espletamento di gara-aggiudicazione

Art.16-Aste deserte

Art.17-Cause di esclusione dalle gare

Art.18-Offerte

Art.19-Commissioni di gara

Art.20-Verbale

#### **Capo II^- Trattativa privata**

Art.21-Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa

Art.22-Trattativa privata diretta

#### **Capo III^- Disposizioni comuni**

Art.23-Destinazione urbanistica

Art.24-Prezzo

Art.25-Riserva di aggiudicazione

Art.26-Contratto

#### **TITOLO IV^- DISPOSIZIONI SPECIALI**

Art.27-Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione

Art.28-Permuta

Art.29-Alienazione di fondi interclusi

Art.30-Alienazione di relitti stradali

Art.31-Acquisizione dei beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

#### **TITOLO V^- DISPOSIZIONI FINALI TRANSITORIE ABROGAZIONI**

Art.32-Norme finali e transitorie

Art.33-Entrata in vigore

Art.34-Abrogazioni

### **TITOLO I^-DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1**

##### **Oggetto**

1.Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15.05.1997, n°127 e s.m. e i., le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24.12.1908, n° 783, e s.m. e i., e nel regolamento approvato con regio decreto del 17.06.1909, n° 454, e s.m. e i., nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.

#### **Art. 2**

##### **Principi**

1.Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

2.In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di STRANGOLAGALLI e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

## TITOLO II^-LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

### Art.3

#### Programmazione delle alienazioni

1. Con apposito atto consiliare, il Comune di STRANGOLAGALLI può, annualmente, approvare il programma di alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale disponibile e/o di diritti reali di godimento che intende avviare. Il programma di alienazione, resta valido sino a nuova deliberazione.
2. Qualora il Consiglio Comunale si avvalga di tale facoltà, tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs.vo 267/2000.
3. Nel programma di cui al precedente comma 1, è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da porre in vendita e le relative modalità di alienazione.
4. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in momenti diversi di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale.
5. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano risorse e obiettivi e/o con altra deliberazione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento, al Responsabile del Servizio Patrimonio, il quale avrà il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento nella sua qualità di responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90.
6. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.
7. Resta inteso, che anche in assenza di apposito programma, la competenza all'alienazione e permuta del patrimonio comunale rimane di esclusiva competenza del Consiglio Comunale a mente dell'art.42, comma 2 lett. 1), del D.lgs.18 agosto 2000 n. 267.
8. L'alienazione dei beni immobili può, altresì, essere prevista nella programmazione dei lavori pubblici di cui all'art. 128, comma 4 del D.Lgs. 12.04.2006, n.163.

### Art. 4

#### Beni alienabili

1.Si considerano tali:

- a)** i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt.824 e 828 secondo comma, del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; **b)-** i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano

avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio; c)-i beni appartenenti al patrimonio disponibile;

d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.

2.L'inserimento dei beni di cui alle lettere a) e b) nel programma delle alienazioni di cui al precedente art.3, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica.

3.Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'alienazione di tali beni è regolamentata dalla legge 24.12.1993, n. 560 e s.m. e i.

4.Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

## **Art. 5**

### **Beni del demanio culturale e/o soggetti ad altre leggi speciali**

1.I beni "culturali" di cui agli artt.10 e 11 del D.Lgs. 22.01.2004, n.42 modificato e integrato dal D.Lgs.24.03.2006, n.156, possono essere alienati con le modalità e prescrizioni dettate dagli artt.53 e segg. del D.Lgs. n.42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni.

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

## **Art. 6**

### **Determinazione del prezzo di stima**

1. I beni da alienare vengono preliminarmente valutati al più probabile prezzo di mercato da determinarsi nei seguenti modi:

- a) a mezzo perizia d'ufficio, qualora ricorra la possibilità di utilizzare le strutture interne, eseguita dal Servizio OO.PP. e Patrimonio;
- b) mediante collaborazioni di esperti in materia, esterni all'Amministrazione comunale, per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, siano essi persone fisiche o giuridiche. In tal caso il Responsabile del Servizio OO.PP. e patrimonio, sentita la Giunta Comunale, potrà avvalersi, previa determinazione motivata, delle collaborazioni suddette.  
Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.

2. Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità salvo adeguamenti di valore effettuati dall'ufficio.

3. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

4. La perizia estimativa deve contenere:

- a) una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;

- b) la destinazione dell'immobile;
  - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
  - d) il "valore di stima", posto a base per le successive operazioni di gara.
5. Oltre al prezzo di vendita, come sopra determinato, l'acquirente dovrà provvedere al pagamento e/o rimborso delle seguenti spese sostenute o da sostenere:
- frazionamenti, aggiornamenti catastali ecc., nessuna esclusa, inerenti e necessari al trasferimento dell'immobile;
  - una quota pari al 2% sul valore di stima (con un massimo di € 10.000,00) per spese tecniche (costo della perizia di stima ecc.) e di pubblicità sostenute dall'ente.
6. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni immobili comunali, ovvero, sulla base di una stima di massima effettuata a cura del Servizio OO.PP. e Patrimonio, qualora non esista una valutazione redatta ai sensi del precedente comma 4.
7. Il valore base di vendita degli immobili è dato dalla perizia di cui al comma 4 al netto dell'I.V.A. se dovuta.

#### **Art. 7**

### **Destinazione delle somme provenienti dalle alienazioni**

1. Le somme provenienti dall'alienazione di beni, saranno impiegate in titoli nominativi dello stato o nell'estinzione di passività onerose e nel miglioramento del patrimonio o nella realizzazione di opere pubbliche.

## **✕ TITOLO III^-PROCEDURE DI VENDITA Capo I^-Responsabile del procedimento**

#### **Art. 8**

### **Individuazione del soggetto responsabile**

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio.

#### **Art. 9**

### **Compiti e attribuzioni**

1. Il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale, sino alla stipula del relativo contratto.
2. Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici.

3. Il responsabile del procedimento, sentita la Giunta Comunale, può incaricare con determina, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti, pratiche catastali, visure immobiliari ecc., utili per i fini considerati.

## **Art. 10**

### **Modalità di scelta del contraente**

1. La procedura per la scelta del contraente è individuata dal responsabile del procedimento in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara ai sensi dell'art.12 comma 2 della L.

127/1997.

2. La vendita del bene si realizza mediante le seguenti procedure di gara:

a) asta pubblica a mezzo presentazione di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso di gara ai sensi dell'art.73 lett. c) del R.D. 23.05.1924, n.827 e s.m.e i., di cui ai successivi artt.11 e segg.;

b) trattativa privata mediante gara ufficiosa nei casi e con le modalità di cui al successivo art.21;

c) trattativa privata diretta nei casi e con le modalità di cui al successivo art.22;

d) permuta nei casi e con le modalità di cui al successivo art.28;

e) diretta alienazione ai sensi degli artt.53 co.6 e 128 co.4 del D.Lgs.12.04.2006, n.163 nella programmazione ed esecuzione di opere pubbliche, di cui al successivo art.31.

## **Capo II^- Asta pubblica**

### **Art. 11**

#### **Asta pubblica**

1. E'adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale.

2. Si procede, comunque, alla vendita con il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del singolo bene da alienare è superiore ad € 25.000,00

3. La gara è presieduta dal Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio.

4. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art.14.

5. La gara viene effettuata a mezzo presentazione di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso di gara ai sensi dell'art.73 lett.c) del R.D. 23.05.1924, n.827 e s.m.e i..

6. Il procedimento di aggiudicazione è quello di cui agli artt.63 e segg. del R.D.23.05.1924, n.827 e s.m.e i.

7. Le modalità di gara saranno stabilite nel bando di gara di cui al successivo art.13.

## **Art. 12**

### **Cauzione**

1. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, a pena di esclusione della gara, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara.
2. Il suddetto importo dovrà essere prodotto con le seguenti modalità:
  - a) versamento presso la Tesoreria del Comune di STRANGOLAGALLI, la quale rilascerà apposita quietanza;
  - b) mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di STRANGOLAGALLI;
  - c) mediante fideiussione bancaria.
3. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.
4. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione.
5. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

## **Art. 13**

### **Bando di gara**

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene.
2. L'avviso d'asta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.65 del R.D. 23.05.1924, n.827 e s.m.e i., deve contenere i seguenti requisiti minimi:
  - a)-descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
  - b)-il metodo di gara ;
  - c)-il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
  - d)-l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per le gare.
  - e)-i locali presso cui si effettueranno le gare ;
  - f)-l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara ;
  - g)-l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata ;
  - h)-le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda ;
  - i)-l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
  - l)-Norme generali – informazioni.

## **Art. 14**

### **Pubblicità**

1. I “bandi di gara” per le procedure di asta pubblica e gli “avvisi pubblici di vendita” nella trattativa privata, preceduta da gara ufficiosa, sono pubblicati secondo le modalità di seguito indicate:

- a)-all’Albo Pretorio Comunale e negli albi pretori dei comuni contermini quando il valore del bene da alienare è inferiore € 50.000,00;
- b)-all’Albo Pretorio Comunale, negli albi pretori dei comuni contermini è sul Bollettino Ufficiale Regionale, quando il valore del bene da alienare è pari e/o superiore a € 50.000,00 e inferiore ad € 100.000,00;
- c)-all’Albo Pretorio Comunale, negli albi pretori dei comuni contermini, per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale, quando il valore del bene da alienare è pari e/o superiore ad € 100.000,00;
- d)-*per le precedenti fattispecie b) e c), la pubblicità viene effettuata, anche, mediante affissione di pubblici manifesti negli usuali luoghi di pubblicazione del territorio comunale.*

2. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: edizioni dei bollettini immobiliari, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.).

3. Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto comma 1 fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare. 4. Ai sensi dell’art.64 del R.D. 23.05.1924, n.827 e s.m.e i., i “bandi di gara” e gli “avvisi pubblici di vendita”, debbono essere pubblicati per almeno quindici giorni prima del giorno fissato per l’incanto e/o trattativa privata e di quello per la successiva aggiudicazione. Tanto l’uno quanto l’altro giorno dovranno essere feriali.

## **Art. 15**

### **Espletamento di gara-aggiudicazione**

- 1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel “bando di gara”, alla presenza della Commissione di Gara, di cui al successivo art. 19.
- 2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
- 3. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all’aggiudicazione dell’alienazione con determinazione del Responsabile del Servizio OO.PP. e patrimonio, fermo restando che la aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.
- 4. Se l’incanto non può compiersi e/o concludersi nello stesso giorno in cui è stato indetto, esso sarà aperto e/o completato nel primo giorno seguente non festivo.
- 5. L’alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d’asta.

6. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art. 77, ultimo comma, del R.D. n. 8271924 e s.m.i.

### **Art. 16**

#### **Aste deserte**

1. Qualora la procedura di vendita del bene, a seguito di esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo in quanto la stessa sia andata deserta, oppure le offerte risultino incomplete od irregolari, si procederà con il sistema della "trattativa privata mediante gara ufficiosa", con le modalità di cui al successivo art.21.
2. Nel caso in cui, anche la successiva "trattativa privata mediante gara ufficiosa" abbia esito negativo, si procederà mediante "trattativa privata diretta", con le modalità di cui al successivo art.22.

### **Art. 17**

#### **Causa di esclusione dalla gara**

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
  - a) si trovino in stato di interdizione legale di cui all'art.32 c.p.;
  - b) si trovino nell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi dell'art.32-ter c.p.;
  - c) si trovino in stato di inabilitazione, di cui agli artt.415 e segg. del c.c.;
  - d) si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali.

### **Art. 18**

#### **Offerte**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, per un periodo di 180 giorni dalla data di svolgimento della gara, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di STRANGOLAGALLI consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.

### **Art. 19**

#### **Commissione di gara**

1. Per le procedure di alienazione da eseguirsi con il sistema dell'asta pubblica, viene istituita apposita Commissione di gara.

2. La Commissione di gara è composta:

- a) dal Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio con funzione di Presidente;
- b) dal Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata in qualità di componente;
- c) dal Segretario Comunale o un dipendente, dallo stesso nominato, in qualità di segretario verbalizzante.

2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

### **Art. 20 Verbale**

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare è redatto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.82 del R.D.23.05.1924, n.827 e s.m.e i. apposito verbale dal Segretario della Commissione.

2. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

3. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

## **Capo II^-Trattativa privata**

### **Art. 21**

#### **Trattativa privata mediante gara ufficiosa**

(casi)

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nei seguenti casi:

**a)** quando sia andato deserto il primo incanto dell'asta pubblica esperita secondo le modalità di cui agli artt.11 e segg. anche ribassando il prezzo fissato a base della precedente gara fino ad un massimo del 10%;

**b)** quando il valore di stima dell'immobile è inferiore a € 25.0000,00.

(avviso pubblico di vendita)

2. In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione, da parte del Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio, delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di pubblicazione di "Avviso Pubblico di vendita", il quale di norma deve contenere i requisiti indicati dal precedente art.13 comma 2.

(pubblicità)

3. Per la pubblicità e termini si applicano le disposizioni di cui all'art.14 nel caso dell'asta pubblica. Il Comune può inoltre inviare avviso diretto alle ditte catastali conosciute e rintracciabili di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

(cauzione)

4. Per la cauzione, si applica quanto previsto dall'art.12 nel caso dell'asta pubblica.

(espletamento della gara)

5. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio a favore del migliore offerente.

6.L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o eventualmente con ribasso non superiore a quanto previsto dal comma 1 lett.a).

(vendite deserte)

7.Nel caso non pervengano offerte e/o le stesse risultino irregolari o incomplete, si procederà mediante trattativa privata diretta di cui al successivo art.22.

(cause di esclusione)

8.Per le cause di esclusione alla gara ufficiosa, vale quanto stabilito dall'art.17 nel caso dell'asta pubblica.

(offerte)

9.Ai fini dell'offerta, vale quanto stabilito dall'art.18 nel caso dell'asta pubblica.

(verbale)

10.Ai fini del verbale di gara, vale quanto stabilito dall'art.20 nel caso dell'asta pubblica.

(rinvio)

11.Per quanto non espressamente disposto nel presente articolo, si applicano le disposizioni inerenti la procedura di alienazione mediante asta pubblica.

## **Art. 22**

### **Trattativa privata diretta**

(casi)

1.La trattativa privata può avvenire anche in forma diretta - intendendosi per tale, la procedura secondo cui il responsabile del procedimento negozia la vendita dell'immobile direttamente con un unico interlocutore – ed è ammessa nelle seguenti ipotesi:

a)-quando sia andata deserta la “gara ufficiosa” di cui al comma 1 lett.a) del precedente art.21, anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 15%;

b)-nel caso di “permuta”, nei casi e modalità di cui al successivo art.28;

c)-nel caso di “fondi interclusi”, nei casi e modalità di cui al successivo art.29;

d)-nel caso di “relitti stradali sdemanializzati”, nei casi e modalità di cui al successivo art.30;

e)-nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante ed il valore del bene non sia superiore ad € 25.000,00;

f)-quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficiario o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà.

g)-quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa ;

h)-quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare ;

i)-a favore di Enti pubblici, società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse, soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.

**(pubblicità)**

2. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 14.

**(lettera d'invito)**

3. La trattativa privata diretta è condotta dal responsabile del procedimento e si svolge con l'unico o gli unici soggetti interessati.

4. Il responsabile del procedimento invia "lettera di invito" che stabilisce le modalità ed il termine entro il quale l'offerta di acquisto deve pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di STRANGOLAGALLI.

5. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida. **(espletamento della gara)**

6. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio a favore del migliore offerente.

**(cauzione)**

7. Per la cauzione, si applica quanto previsto dall'art. 12 nel caso dell'asta pubblica.

**(cause di esclusione)**

8. Per le cause di esclusione, vale quanto stabilito dall'art. 17 nel caso dell'asta pubblica.

**(offerte)**

10. Ai fini dell'offerta, vale quanto stabilito dall'art. 18 nel caso dell'asta pubblica.

### **Capo III^-Disposizioni comuni**

#### **Art. 23**

#### **Destinazione urbanistica**

1. Il Servizio Urbanistica-Edilizia Privata mette a disposizione dell'Ufficio richiedente i Certificati di destinazione urbanistica degli immobili da alienare entro il più breve termine e, comunque, entro dieci giorni dalla richiesta.

#### **Art. 24**

#### **Prezzo**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché le spese di cui al precedente art. 6 comma 5, prima della stipula del contratto.

2. In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivamente una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni tre, con

versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo da versarsi al momento della stipula del contratto.

3. Il pagamento della parte dilazionata, sulle cui rate di pagamento verrà applicato il tasso di interesse legale in vigore e successive modifiche, dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria o da altra idonea garanzia.

4. Nel caso contemplato dai commi 2 e 3, sull'immobile verrà iscritta ipoteca legale a cura del conservatore dei pubblici registri e a spese dell'aggiudicatario.

## **Art. 25**

### **Riserva di aggiudicazione**

1. L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

## **Art. 26**

### **Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.

2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente, sono, altresì, a carico dell'acquirente le spese di stima dell'immobile di cui all'art.6 comma 5 del presente Regolamento. In tal caso egli è tenuto a versare al Comune di STRANGOLAGALLI gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita.

3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.

4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

5. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro 3 mesi dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

6. Qualora non sia dato luogo al contratto, nei modi e termini sopra indicati, per fatti imputabili all'aggiudicatario, la cauzione di cui al precedente art.12 sarà definitivamente acquisita al bilancio del Comune di STRANGOLAGALLI.

7. Una volta che l'inadempimento sia accertato, verrà richiesto al secondo miglior offerente, qualora sia decorso il termine durante la quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto; intenzione che, anche nel caso di offerta ancora vincolante, dovrà comunque essere manifestata attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale a semplice richiesta del Comune.

8. In tale ultimo caso, il Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio, con propria determinazione, procederà alla nuova aggiudicazione.

## **TITOLO IV^-DISPOSIZIONI SPECIALI**

### **Art. 27**

#### **Alienazione immobili soggetti a diritto di prelazione**

1. Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di "diritti di prelazione" in base alla normativa vigente; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al/ai titolare/i del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 30 giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile del Servizio OO.PP. e patrimonio, della proposta contrattuale nei termini sopra indicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
4. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il servizio procede con gli adempimenti conseguenti.
5. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita, previa costituzione della cauzione di cui al precedente art. 12, entro e non oltre tre mesi dalla data di accettazione.
6. La stipulazione del contratto avverrà ai sensi dell'art. 26

### **Art. 28**

#### **Permuta**

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a "trattativa privata diretta", con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.
2. In siffatta ipotesi, la permuta deve essere approvata dalla Giunta Comunale, nella quale 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.
3. L'autorizzazione deve poi essere deliberata dal Consiglio Comunale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 42 co. 1 lett. l) del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.e i., allorquando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a "trattativa privata diretta", con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
4. La permuta si perfeziona sulla base della "trattativa privata diretta" con la contro parte condotta dal Responsabile del Servizio OO.PP. e patrimonio, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.

5. Nell'eventualità che la "trattativa" si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico del Comune di STRANGOLAGALLI, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza.

6. In ogni caso, la permuta dei beni oggetto del rapporto, deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi nei primi 3 commi dell'art. 6 del presente regolamento.

6. La stipulazione del contratto avverrà ai sensi dell'art.26.

## **Art. 29**

### **Alienazione di fondi interclusi**

1. Si procede alla vendita a "trattativa privata diretta" per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a "trattativa privata diretta", nei modi stabiliti dal precedente art.22 commi 3 e segg.. A tale gara potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.

4. La stipulazione del contratto avverrà ai sensi dell'art.26

## **Art. 30**

### **Alienazione di relitti stradali**

1. Fuori dei casi di cui al precedente art.28, può procedersi, dietro richiesta di soggetti interessati, alla vendita mediante "trattativa privata diretta" dei terreni costituenti "relitti" di strade comunali e vicinali appartenenti al demanio stradale comunale, con le seguenti modalità:

a)-Richiesta della ditta e/o ditte interessate alla sdemanializzazione ed acquisto del "relitto stradale";

b)-Parere del Servizio Vigilanza-Polizia Municipale e Manutenzione, previa verifica dei requisiti di cui all'art.2 comma 9 del D.Lgs.30.04.1992, n.285 recante "Nuovo codice della strada" e s.m.e i.;

c)-Deliberazione della Giunta Comunale di "approvazione" della sdemanializzazione e successiva alienazione del relitto stradale oggetto di richiesta;

d)-Determinazione del Responsabile del Servizio OO.PP. e Patrimonio di declassificazione e sdemanializzazione;

e)-Pubblicazione per estratto della determina di declassificazione e sdemanializzazione sul Bollettino Ufficiale Regionale ai sensi dell'art.3 comma 4 del D.P.R. 16.12.1992, n.495, recante: "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada";

f)-Deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'art.42 co.1 lett.l) del D.Lgs.

18.08.2000, n.267 e s.m.e i..

2.La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 6.

3.E' dovuto, oltre ai diritti di segreteria relativi al "Parere del Servizio Vigilanza-Polizia Municipale e Manutenzione", il rimborso delle spese di cui al comma 5 del precedente comma 6, e comunque di importo non inferiore a € 100,00.

4.La stipulazione del contratto avverrà ai sensi dell'art.26 .

### **Art. 31**

#### **Acquisizione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici**

1.Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto. Si applicano gli artt.53 co.6 e 128 co.4 del D.Lgs.12.04.2006, n.163 nella programmazione ed esecuzione di opere pubbliche.

### **TITOLO V^-DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIEABROGAZIONI**

### **Art. 32**

#### **Norme finali e transitorie**

1.Le disposizioni del presente regolamento si applicano:

a)-ai contratti di alienazione i cui bandi e avvisi siano pubblicati successivamente alla sua entrata in vigore;

b)-ai contratti di alienazione senza pubblicazione di bandi o avvisi(trattative private dirette) le cui procedure e/o richieste di acquisto siano avviate e/o ricevute successivamente alla sua entrata in vigore.

2.Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione, sempre a condizione che sia stato pagato il 60% (sessanta) del valore pattuito.

3.Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento:

-alla vigente legislazione statale e regionale in materia:

-agli specifici "bandi di gara" nelle aste pubbliche, "avvisi pubblici di vendita" nelle trattative private mediante gara ufficiosa e "lettere d'invito" nelle trattative private dirette.

### **Art.33**

#### **Entrata in vigore**

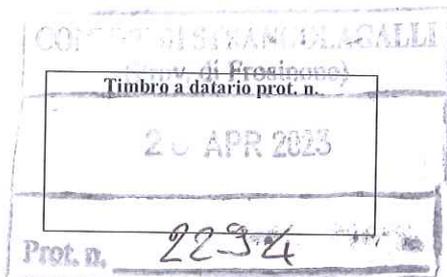
1.Il presente regolamento, entrerà in vigore con le modalità e nei termini stabiliti dall'art.124 comma 1 del D.Lgs. 18.08.2000, n.267 e successive modifiche e

integrazioni e quindi decorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo pretorio, da effettuarsi dopo che la deliberazione di approvazione è divenuta esecutiva. 2. Copia del regolamento è inserita nella raccolta degli atti normativi del Comune.

### **Art. 34**

#### **Abrogazioni**

1. A far data dall'entrata in vigore, laddove risultino incompatibili con quelle del regolamento dei contratti, le disposizioni di cui al presente regolamento sono, limitatamente alla specifica materia dell'alienazione del patrimonio immobiliare, prevalenti e sostitutive di esse.



**COMUNE DI STRANGOLAGALLI**  
(Provincia di Frosinone)



**L'ORGANO DI REVISIONE**  
Verbale n. 47 del 19.04.2023

**Parere sulla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale avente ad oggetto:"  
REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE  
(art.12 co.2 L. 15.05.1997, n.127 e s.m.e i.)"**

Il sottoscritto Revisore legale dei conti, unico del Comune di Strangolagalli (FR) Rag. Alessandro Sparaciari, giusta nomina disposta con provvedimento del Consiglio Comunale n. 14 del 9 settembre 2020 pubblicata nell'albo pretorio e con effetto dalla data del 7 ottobre 2020 (registro 2020/306 Albo Pretorio), esprime il proprio parere in merito alla proposta di delibera di Consiglio Comunale di cui all'oggetto ed ai sensi dell'articolo 234 del decreto legislativo 267 del 2000 avente ad oggetto:

**" REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE  
(art.12 co.2 L. 15.05.1997, n.127 e s.m.e i.)"**

**PREMESSO**

- che è pervenuta tramite posta elettronica ordinaria lo stralcio della proposta di deliberazione del Consiglio Comunale e bozza del Regolamento;
- che ai sensi e per gli effetti dell' art 239 comma 1, lettera B del TUEL così come novellato dal D.L. 174/2012 ad integrazione dell'art. 147 del D.Lgs. 267/2000 prevede significative modifiche al sistema dei controlli interni con rafforzamento della partecipazione della Corte dei Conti sulla gestione degli enti territoriali;

- che lo stesso decreto prevede il necessario adeguamento dei regolamenti comunali alle normative ivi contenute;
- che il D.L. 174/2012 a modifica dell'art. 239 del D.Lgs. 267/2000 introduce ulteriori compiti in capo all'organo di revisione prevedendo la necessaria formulazione di parere in merito a proposte di regolamento di contabilità, economato, patrimonio e di applicazione dei tributi locali;

**Rilevato che:**

- il regolamento introdotto prevede, in aderenza con la normativa relativa, le procedure di alienazione dei beni immobili e si compone di n. 34 articoli numerati progressivamente;

**Visto e ritenuto**

- il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 267/2000, dal Responsabile dell'Area Economica-Finanziaria in ordine alla regolarità tecnico-contabile del presente atto;
- il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 267/2000, dal Responsabile dell'Area Tecnica ordine alla regolarità tecnica del presente atto;
- il contenuto delle proposte formulate;

Tutto ciò premesso e considerato lo scrivente Revisore dei conti

**Esprime**

ai sensi e per gli effetti dell'art. 239 del D.Lgs. 267/2000

**Parere Favorevole**

sulla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale relativa alla approvazione del "**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE** (art.12 co.2 L. 15.05.1997, n.127 e s.m.e i.)"

Strangolagalli (FR), 19 aprile 2023

Revisore Legale dei conti, unico



(Alessandro Sparaciari)