



# COMUNE DI MARTIS

Provincia di Sassari

---

Viale Trieste,1 - Tel. 079.566129-566306 - Fax 079.566125 - C.F. 00274490903

[www.comune.martis.ss.it](http://www.comune.martis.ss.it)

## REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

**Approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del  
29.06.2017**

## INDICE

Art. 1 - OGGETTO E FINALITÀ.....	3
ART. 2 - BENI ALIENABILI.....	3
ART. 3 - PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI .....	4
Art. 4 - PREZZO DI VENDITA .....	4
ART. 5 - PROCEDURE DI VENDITA.....	5
ART. 6 - ASTA PUBBLICA .....	5
ART. 7 - AGGIUDICAZIONE.....	6
ART. 8 - ASTE DESERTE .....	6
ART. 9 - CAPACITÀ A CONTRATTARE.....	7
ART. 10 - GARANZIE E CAUZIONE .....	7
ART. 11 - TRATTATIVA PRIVATA.....	7
ART. 12 - PERMUTA .....	8
ART. 13 - PUBBLICITÀ.....	8
ART. 14 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE .....	9
ART. 15 - CONTRATTO .....	10
Art. 16 - ENTRATA IN VIGORE .....	10

## **Art. 1 - OGGETTO E FINALITÀ**

1. Il presente regolamento, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge n.127/1997, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Martis in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità di Stato e degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

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.

## **ART. 2 - BENI ALIENABILI**

1. Sono alienabili:

- 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 intervenuta o intervenga motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica e ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

## **ART. 3 - PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2, il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008, che costituisce documento fondamentale delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Il Piano è approvato annualmente con deliberazione del Consiglio comunale ed è allegato al bilancio di previsione.
3. L'iscrizione di un immobile nel Piano, per la sua alienazione, costituisce autorizzazione consiliare alla vendita di cui all'art. 42 comma 2 lett. 1) del D.lgs. 267/2000, senza la necessità di ulteriori atti.
4. Nel Piano sono indicati:
  - i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
  - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - il valore di massima dei singoli beni (se disponibile).
5. Fermo restando quanto previsto nei precedenti commi, il Consiglio comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non ricompreso nel Piano e previa variazione dello stesso.

## **Art. 4 - PREZZO DI VENDITA**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio comunale competente o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.
2. La perizia estimativa, comprensiva delle spese tecniche sostenute o da sostenersi prevedibilmente in seguito (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di pubblicità per la diffusione di informazioni relative alla procedura di alienazione prescelta, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dal Comune, ecc...), costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta.

## ART. 5 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n.127/1997 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
  - a) asta pubblica;
  - b) trattativa privata;
  - c) permuta.

## ART. 6 - ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte migliorative segrete, in busta chiusa.
2. L'aggiudicazione è disposta anche in presenza di una sola offerta valida purché di valore superiore al prezzo posto a base d'asta.
3. Qualora vengano presentate due o più offerte migliorative di uguale importo, si procederà a richiedere entro tre giorni dalla gara, ai relativi offerenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Qualora le offerte migliorative risultassero ancora uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.  
Analogamente si procederà in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene.
4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
5. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di raccomandata, o tramite consegna a mano presso il protocollo del Comune di Martis entro il termine fissato nell'avviso.
6. L'offerta, chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- Cognome e Nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente (nel caso di società i dati del legale rappresentante nonché gli estremi della società); se questi agisce in nome o per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire procura speciale, che sarà allegata al verbale di vendita; allorché le offerte siano presentate a nome di più soggetti o persone, questi si intendono solidamente obbligati;
- Indicazione chiara della somma che si intende offrire, in cifre ed in lettere; in caso di discordanza di indicazioni sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune;
- Sottoscrizione dell'offerta in originale;
- Dichiarazione dell'offerente di aver preso visione e perfetta conoscenza dell'immobile alienato;
- Ricevuta della cauzione.

## **ART. 7 - AGGIUDICAZIONE**

1. L'aggiudicazione dei beni al termine dell'asta pubblica avrà carattere provvisorio, e diventerà definitiva dopo l'approvazione mediante determinazione da parte del Responsabile del Settore tecnico e, previo esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto, ai sensi del successivo art. 14.

2. Qualora i requisiti autodichiarati dall'aggiudicatario provvisorio non risultino comprovati, si procederà all'esclusione del concorrente, con la comminatoria delle sanzioni di legge e la verifica sarà effettuata in capo al concorrente che segue in graduatoria.

## **ART. 8 - ASTE DESERTE**

1. Qualora la prima asta vada deserta, è facoltà dell'Amministrazione comunale indire una nuova asta, valutando la possibilità di ridurre il prezzo fino ad un massimo del 10%.

## **ART. 9 - CAPACITÀ A CONTRATTARE**

1. L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 c.c. A tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 codice civile.

## **ART. 10 - GARANZIE E CAUZIONE**

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente 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.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione senza giustificato motivo.

## **ART. 11 - TRATTATIVA PRIVATA**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si può procedere mediante trattativa privata autorizzata dalla Giunta comunale nei seguenti casi:

- alienazione di beni immobili di modesto valore (massimo € 10.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritto alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) o che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);
- fondi interclusi ed altri immobili i quali per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno

o più soggetti predeterminati ed abbiano, comunque, un valore massimo di € 10.000,00.

2. In tali ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione. L'alienazione è disposta a favore del migliore offerente ed è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore superiore al valore di mercato determinato ai sensi del precedente art. 4, posto a base delle offerte da presentare.

3. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 10.

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

5. E' garantito all'avente diritto l'esercizio del diritto di prelazione.

## **ART. 12 - PERMUTA**

1. 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.

2. La permuta, sempre che sia compresa nella deliberazione consiliare di programmazione, conforme alle previsioni dell'art. 3 del presente regolamento, deve essere approvata con delibera del Consiglio Comunale 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.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. 4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento.

## **ART. 13 - PUBBLICITÀ**

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 sono garantite adeguate forme di pubblicità alle alienazioni tramite asta pubblica, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.



2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

a) in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito internet comunale, per un periodo non inferiore a 30 giorni, e sul sito della Regione Sardegna, quando il valore del singolo bene da alienare sia superiore all'importo di € 100.000,00;

b) in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito internet comunale e mediante avvisi affissi in varie zone del Comune, per un periodo non inferiore a 30 giorni quando il valore del bene da alienare sia inferiore ai € 100.000,00.

## **ART. 14 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE**

1. Il Servizio tecnico accerta, prima dell'avvio delle procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza deve risultare nel bando d'asta e nell'avviso di trattativa privata.

2. Qualora il titolare del diritto di prelazione non partecipi all'asta, il diritto può essere esercitato sulla base del miglior prezzo di alienazione determinato a seguito di asta. L'Amministrazione comunicherà l'esito della chiusura dell'asta agli eventuali aventi diritto alla prelazione, informandoli del termine massimo di 30 giorni per l'esercizio di tale diritto ed avvertendoli che, ai fini del suo valido esercizio, dovranno presentare offerta pari alla migliore offerta risultante dall'aggiudicazione provvisoria e dovranno costituire il deposito cauzionale pari al 10% del valore del bene, oltre alle dichiarazioni di cui all'art.6.

2 bis. Qualora il titolare del diritto di prelazione partecipi all'asta e non risulti essere aggiudicatario provvisorio, il diritto di prelazione potrà essere esercitato nei tempi previsti nel precedente comma 2. Il diritto dovrà essere esercitato mediante la proposta di nuova offerta pari alla migliore offerta risultante dall'aggiudicazione provvisoria.

3. Qualora l'avente diritto eserciti la prelazione, l'aggiudicatario provvisorio verrà immediatamente dichiarato decaduto dall'aggiudicazione provvisoria e si procederà alla restituzione/svincolo del deposito cauzionale entro 30 giorni dall'avvenuta comunicazione della decadenza.

4. Qualora entro il termine perentorio di cui agli art.2 e 2-bis non sia stata esercitata la prelazione, il diritto decade e si procederà all'aggiudicazione definitiva a favore

dell'aggiudicatario provvisorio.

## **ART. 15 - CONTRATTO**

1. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto di compravendita e conseguentemente effettuare il relativo pagamento nel termine indicato dall'Amministrazione comunale, pena l'incameramento della cauzione e salvo il risarcimento danni in favore dell'Amministrazione medesima.
2. Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altro onere sono a carico dell'acquirente.

## **Art. 16 - ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente Regolamento abroga e sostituisce tutte le norme regolamentari precedenti in tema di vendita di beni immobili.
2. Il presente regolamento entra in vigore il giorno in cui diviene esecutiva la deliberazione consiliare d'approvazione.