



**COMUNE di CASTELNUOVO DI PORTO**

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE  
DEI BENI IMMOBILI COMUNALI**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n32 del 29/07/2019

## **Articolo 1 - Principi generali**

1. Il presente Regolamento definisce le procedure e le modalità per le alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale ricompresi nel patrimonio disponibile in conformità alle seguenti disposizioni di legge intervenute a disciplinare in via specifica la materia:

- articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, che consente ai Comuni di procedere all'alienazione del proprio patrimonio immobiliare "anche in deroga alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile";
- articolo 4, comma 15, della legge 23 dicembre 1999, n. 488, che consente altresì agli enti locali di applicare, per le alienazioni di beni facenti parte del proprio patrimonio immobiliare, le disposizioni recate dal medesimo articolo in relazione al patrimonio immobiliare dello Stato;
- articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, che autorizza i Comuni ad alienare i beni immobiliari di proprietà attraverso l'inserimento degli stessi in appositi Piani approvati unitamente al bilancio di previsione, con gli effetti giuridici ivi previsti.

2. Il Comune di Castelnuovo di Porto provvede alle alienazioni assicurando attraverso il presente Regolamento criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

3. Le alienazioni degli alloggi realizzati con i contributi regionali per l'edilizia abitativa restano assoggettate ai vincoli specifici previsti dalle relative norme regionali.

4. Le alienazioni dei beni immobili pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali restano assoggettate agli eventuali vincoli da essi imposti, in quanto compatibili con il regime giuridico vigente.

## **Articolo 2 - Piani di alienazione**

1. I beni immobili da alienare sono individuati dal Consiglio comunale mediante l'approvazione, su proposta del Funzionario comunale Responsabile del Servizio Patrimonio, di Piani di alienazione allo scopo allegati al bilancio di previsione.

2. Possono formare oggetto di alienazione esclusivamente beni ritenuti non essenziali ai fini del conseguimento delle finalità del Comune e riconducibili a situazioni rientranti tra le seguenti:

- beni a bassa redditività;
- beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero all'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 in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
- beni da alienare per reperire risorse finanziarie per la realizzazione di immobili destinati a conseguire le finalità del Comune.

3. Per ciascun bene che formi oggetto dei Piani di alienazione dovranno essere riportati i seguenti elementi:

- estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al N.C.T. e N.C.E.U.;
- individuazione sulle mappe del N.C.T.;
- consistenza e valore catastale;
- valore determinato ai sensi dell'articolo 3.

4. Ai sensi di quanto previsto dall'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, l'inclusione di un bene nei Piani di alienazione comporta:

- la classificazione del bene come patrimonio disponibile;
- l'effetto dichiarativo della proprietà del bene, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
- l'effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
- ogni effetto previsto dall'articolo 2644 del codice civile.

### **Articolo 3 - Determinazione del valore dei beni immobili da alienare**

1. Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento che formino oggetto dei Piani di alienazione è determinato mediante valutazione da parte dell'Agenzia del Territorio oppure, laddove la normativa vigente lo consenta, mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato relativi a beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da alienare.
2. La perizia estimativa può essere effettuata da un tecnico del Comune;
3. La perizia estimativa dovrà espressamente evidenziare i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
4. Il valore individuato mediante la perizia, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa, delle eventuali spese per adempimenti catastali (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, ecc.) e di ogni altra spesa diretta ad assicurare il necessario supporto tecnico-giuridico al Responsabile Unico del Procedimento, complessivamente determinate in un importo pari al cinque per cento del predetto valore, costituirà il prezzo da assumere a base delle procedure di alienazione.

### **Articolo 4 - Attuazione dei Piani di alienazione**

1. I Piani di alienazione sono portati in attuazione successivamente alla loro affissione all'Albo Pretorio *on line* per trenta giorni.
2. Le attività e gli atti finalizzati all'attuazione dei Piani di alienazione sono posti in essere, nel rispetto delle norme dettate dal presente Regolamento, dal Funzionario comunale Responsabile del Servizio Patrimonio, che opera a tal fine come Responsabile Unico del Procedimento.
3. Il Comune di Castelnuovo di Porto, in qualità di alienante, è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o ai diritti reali di godimento dei beni inclusi nei Piani di alienazione e alla regolarità urbanistica e fiscale degli stessi. Tiene luogo di tale adempimento la produzione di apposita dichiarazione del Funzionario comunale preposto alla tenuta dei libri di inventario del patrimonio immobiliare, attestante la titolarità del diritto e la regolarità urbanistica e fiscale dei predetti beni.
4. Ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 4, comma 5, della legge 23 dicembre 1999, n. 488, le valutazioni di interesse storico e artistico sui beni da alienare sono effettuate secondo le modalità e i termini di cui all'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

### **Articolo 5 - Prelazione preliminare**

1. Il Comune di Castelnuovo di Porto riconosce in via preliminare il diritto di prelazione, sulla base di un prezzo di vendita ridotto del 30% (articolo 3, co. 8, della L. 23.11.2001, n. 410) rispetto a quello determinato ai sensi dell'articolo 3, ai locatari e conduttori dei beni immobili posti in vendita che:
  - dimostrino documentatamente di occupare stabilmente gli immobili sulla base di un valido titolo giuridico;
  - siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione ovvero provvedano alla regolarizzazione dei pagamenti entro trenta giorni dalla data di pubblicazione del presente Regolamento;
  - nel caso in cui il bene posto in vendita sia destinato ad uso abitativo, non siano proprietari nell'ambito del territorio comunale di altra abitazione adeguata alle esigenze proprie o del proprio nucleo familiare.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 trovano altresì applicazione nel caso di immobili di natura diversa da quella residenziale che, per la particolare ubicazione, risultino intimamente connessi e strettamente funzionali all'esercizio di attività economiche svolte in locali contigui, destinate ad essere irrimediabilmente compromesse qualora gli immobili stessi fossero alienati in favore di qualsiasi altro soggetto diverso dal titolare delle predette attività.
3. Il diritto di prelazione, nei termini di cui al presente articolo, è riconosciuto altresì ai soggetti che facciano o abbiano fatto parte del nucleo familiare del locatario o conduttore e che tuttora siano residenti nell'immobile posto in vendita, previa espressa rinuncia da parte di ogni altro eventuale componente del medesimo nucleo familiare.

4. Scaduto il termine di affissione del Piano di alienazioni sull'Albo Pretorio, il Responsabile Unico del Procedimento provvede a pubblicare sul medesimo Albo e sul sito internet del Comune, dandone contestualmente notizia per estratto su un quotidiano locale, l'avviso valevole ai fini dell'esercizio della facoltà di prelazione ai sensi del presente articolo, indicando per ciascun bene che ne costituisca l'oggetto le condizioni e le modalità stabilite per l'alienazione, nonché i termini e le modalità di presentazione delle istanze di prelazione.

5. Verificata la sussistenza di tutti i necessari presupposti il Responsabile Unico del Procedimento provvede alla stipula dell'atto di vendita, dandone notizia sul sito internet del Comune.

6. Gli immobili acquisiti sulla base di prelazione esercitata ai sensi del presente articolo non possono essere alienati dall'acquirente prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di acquisto. Gli atti di disposizione eventualmente formati in violazione del predetto divieto sono nulli.

### **Articolo 6 - Asta pubblica**

1. Le unità immobiliari per le quali non sia stato esercitato il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 5 o, se esercitato, non ne sia stato riconosciuto il fondamento, sono poste in vendita mediante asta pubblica.

2. Nei casi di cui al comma 1 il Responsabile Unico del Procedimento è tenuto a dare pubblicità, con le modalità di cui all'articolo 5, comma 4, agli avvisi di vendita mediante asta pubblica.

3. L'asta pubblica deve essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base. Per essere ammessi all'incanto i partecipanti devono produrre unitamente all'offerta apposita documentazione comprovante l'avvenuta costituzione di una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non siano risultati aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, non oltre 45 giorni dall'assunzione del provvedimento di aggiudicazione della gara e comunque non oltre 90 giorni dall'espletamento dell'asta. Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

4. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Amministrazione consegue unicamente all'assunzione del provvedimento di aggiudicazione.

5. Nell'ipotesi in cui il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso si procederà a nuova gara ammettendo offerte anche in ribasso rispetto al prezzo base. Il ribasso non potrà essere comunque superiore al 20% del prezzo base.

6. A seguito dell'espletamento dell'asta il Responsabile Unico del Procedimento provvede a pubblicarne gli esiti con le modalità di cui all'articolo 5, comma 4, con indicazione del miglior prezzo offerto rispetto al prezzo base. Tale pubblicazione costituisce avviso valevole ai fini dell'esercizio della facoltà di prelazione riconosciuta ai locatari e conduttori del bene immobile posto in vendita, nonché ai soggetti che facciano o abbiano fatto parte del nucleo familiare del locatario o conduttore e che tuttora siano residenti nell'immobile, previa espressa rinuncia da parte di ogni altro eventuale componente del medesimo nucleo familiare, a condizione che:

- dimostrino documentatamente di occupare stabilmente l'immobile posto in vendita;
- siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione ovvero provvedano alla regolarizzazione dei pagamenti entro trenta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso;
- nel caso in cui il bene posto in vendita sia destinato ad uso abitativo, non siano proprietari nell'ambito del territorio comunale di altra abitazione adeguata alle esigenze proprie o del proprio nucleo familiare.

7. Qualora il bene sia aggiudicato in forza dell'esercizio del diritto di prelazione di cui al comma 6 trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 5, comma 6.

8. Il Responsabile Unico del Procedimento dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione acquisendo, nel caso in cui il miglior prezzo offerto sia in ribasso rispetto al prezzo base, la previa approvazione da parte della Giunta comunale.

9. In caso di offerte in rialzo si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Nell'ipotesi di offerte in ribasso l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'alienazione.

10. In caso di offerte di pari importo si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa. Ove non pervengano offerte migliorative o quelle pervenute siano di pari importo si procederà mediante estrazione a sorte.

#### **Articolo 7 - Stipulazione del contratto**

1. La vendita è perfezionata con il contratto, nelle forme e modalità previste dal Codice Civile.
2. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara espressamente la sussistenza o l'insussistenza di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, nonché di privilegi anche fiscali o di diritti reali anche parziali a favore di terzi.
3. L'acquirente è immesso nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita. In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

#### **Articolo 8 – Abrogazione e salvaguardia**

1. Il Regolamento per l'alienazione dei beni mobili ed immobili comunali, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 65 del 30 novembre 2017, è abrogato.
2. Le norme del presente Regolamento trovano applicazione anche in relazione alle procedure di alienazione e di disposizione dei beni immobili di proprietà del Comune in corso alla data di approvazione del Regolamento stesso limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati, in quanto compatibili.
3. Le disposizioni del presente Regolamento sostituiscono ogni altra previsione contenuta in altri atti organizzativi dell'Ente con le stesse discordanti

#### **Articolo 9 - Rinvio**

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili di proprietà di Enti pubblici.