



**Comune di  
Castelnovo ne' Monti**

---

**REGOLAMENTO  
per L'ALIENAZIONE  
del PATRIMONIO IMMOBILIARE**

## **SOMMARIO**

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Art. 2 – Beni da alienare

Art. 3 – Individuazione del prezzo

Art. 4 – Procedure di vendita

Art. 5 – Asta pubblica

Art. 6 – Trattativa privata

Art. 7 – Trattativa privata diretta

Art. 8 – Disciplina Speciale

Art. 9 - Norme di Rinvio

Art. 10 -Entrata in vigore

**ART. 1**  
**Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 comma 2, della legge 15/5/1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Castelnovo ne' Monti: tale patrimonio, che negli articoli successivi, sarà genericamente definito "Bene", comprende gli immobili ed i diritti immobiliari di proprietà del Comune.

**ART. 2**  
**Beni da alienare**

1. I beni da alienare sono individuati, con il relativo valore, nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale. Il valore è espresso in base ad una stima di massima effettuata dal servizio patrimonio del Comune.
2. L'indicazione in bilancio ha il valore di atto fondamentale del Consiglio ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo. 42 lett. l) del D. Lgs. 267/2000, a condizione che la stima definitiva del valore del bene, redatta secondo le modalità di cui al successivo articolo. 3, concluda con un prezzo non inferiore a quello stimato in via di massima.
3. La mancata indicazione in bilancio comporta che l'alienazione debba essere autorizzata, con apposito atto, dal Consiglio Comunale; in tale caso la stima del valore deve essere quella definitiva redatta ai sensi del successivo art. 3.
4. Per l'alienazione dei reliquati stradali non è necessaria la puntuale individuazione del bene da alienare, ritenendosi sufficiente la previsione generica, in sede di Bilancio annuale e pluriennale, dell'alienazione di beni appartenenti a detta categoria accompagnata da una stima del conseguente presunto introito complessivo.
5. Le norme di cui ai precedenti commi si applicano anche alle alienazioni dei beni previsti dal comma 4 dell'art. 14 e dal comma 5-ter dell'art. 19 della legge 109/94, fattispecie nella quale le procedure di vendita sono regolate dalla normativa in materia di appalti.

**ART.3**  
**Individuazione del prezzo**

1. Il valore base di vendita del bene è determinato, con apposita perizia estimativa redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
3. Al prezzo di aggiudicazione saranno aggiunte, a carico dell'acquirente, le spese tecniche sostenute o da sostenere: frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, pubblicità del bando, ecc..

**ART. 4**  
**Procedure di vendita**

1. Il responsabile del servizio patrimonio adotta apposita determinazione, con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e, ove necessario, approva il bando

di gara, impegna la spesa per le pubblicazioni e dispone in ordine alla sdeemanializzazione del bene.

2. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
  - a) asta pubblica;
  - b) trattativa privata;
  - c) trattativa privata diretta.
3. E' facoltà del Comune ricorrere, per l'alienazione dei beni, alla procedura di cui all'art. 3, comma 99, della L. 662/96. In tal caso la scelta dell'intermediario dovrà avvenire con procedura ad evidenza pubblica.

## **ART. 5** **Asta pubblica**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del bene o dei beni singolarmente considerati è superiore a netti Euro 150.000.
2. Alla gara viene data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso integrale di gara all'albo pretorio e sul sito internet del Comune, nonché per estratto, su almeno due quotidiani di cui uno a diffusione nazionale.  
Nella determinazione di vendita potranno essere individuati, se ritenuto opportuno, ulteriori forme di pubblicità, quali annunci in televisione, pubblicazioni su edizioni di bollettini immobiliari o riviste specializzate, comunicati stampa ecc.
3. La gara viene effettuata con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso, ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. 23/05/1924 n. 827;
4. Ai concorrenti viene richiesto di formulare un aumento percentuale sul prezzo a base d'asta.
5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante il servizio postale con raccomanda a.r., o consegna a mano presso il protocollo generale, entro il termine fissato dall'avviso d'asta, in ogni caso mai inferiore a gg.20 decorrenti dalla data di pubblicazione del bando.
6. Per partecipare alla gara, dovrà essere prodotta, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% del valore posto a base d'asta e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria.
7. La commissione di gara è composta ai sensi dell'articolo 7 del vigente regolamento per la disciplina dei contratti.
8. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per il Comune, in caso di parità, viene richiesto, a mezzo lettera Raccomandata A.R., a chi ha formulato offerte uguali, di migliorare la propria offerta entro un termine perentorio di 10 (dieci) giorni. Ove nessuno trasmetta offerta si procede in seduta pubblica al sorteggio.
9. Nel caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, potrà procedersi oltreché con le modalità di cui al successivo art. 7 comma 1, con ulteriori esperimenti e con successive riduzioni di prezzo.
10. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in contanti alla stipula del rogito o in rate di acconto secondo le modalità previste nell'avviso di gara. Gli oneri notarili sono a carico dell'acquirente.
11. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale. Il Responsabile del servizio patrimonio, preso atto delle risultanze della gara, adotterà apposita determinazione di alienazione del bene.
12. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora questi rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, altrimenti avrà carattere di versamento in acconto.

## **ART. 6** **Trattativa Privata**

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, quando il valore di stima del singolo bene non supera i 150.000 Euro.
2. Alla gara viene data pubblicità in ogni caso mediante pubblicazione dell'avviso di gara integrale all'albo pretorio e sul sito internet del Comune. Se il valore del bene supera i 50.000 Euro un estratto dell'avviso dovrà essere pubblicato su almeno un quotidiano avente diffusione locale.
3. Si applicano alla trattativa privata le norme stabilite nel precedente articolo, commi da 3 a 12.

## **ART. 7** **Trattativa privata diretta**

1. E' ammessa la trattativa privata diretta con un solo soggetto, nei seguenti casi:
  - a) Quando la condizione giuridica o quella di fatto del bene rendano non praticabile, per il Comune, il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti. Tali circostanze sono dettagliatamente illustrate nella determinazione di autorizzazione alla vendita;
  - b) nel caso in cui sia stata effettuata una gara e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo posto a base d'asta, nell'ultimo esperimento effettuato, potrà essere diminuito, nel corso della trattativa, fino ad un massimo del 20%. Tale prezzo sarà maggiorato delle spese tecniche di cui al precedente art. 3, comma 3.
  - c) per l'alienazione ad enti pubblici di beni da adibire a finalità istituzionali. In tale ipotesi il rogito di vendita dovrà imporre all'acquirente un vincolo di destinazione dell'immobile ad uso pubblico di durata ventennale.
  - d) in caso di permuta di beni immobili del comune con altri di proprietà pubblica o privata
  - e) per immobili di valore non superiore a Euro 20.000;
2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche o relative agli atti consequenti, è accettata per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
3. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in contanti alla stipula del rogito, fatte salve eventuali dilazioni imposte da discipline di settore o da norme speciali a favore dell'acquirente.

## **ART. 8** **Disciplina speciale**

1. Il Comune allo scopo di perseguire tramite la vendita dei beni immobili di sua proprietà, oltre che la precipua finalità di ottenere un corrispettivo adeguato al valore dei beni stessi, altre finalità di pubblico interesse, di volta in volta evidenziate da specifica motivazione, avrà facoltà, mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale di subordinare al possesso di specifici requisiti soggettivi e oggettivi la partecipazione dei concorrenti all'asta pubblica o alla trattativa privata di cui ai sopra estesi articoli 5) e 6).
2. I requisiti di partecipazione dovranno in ogni caso risultare coerenti rispetto alle finalità di pubblico interesse perseguiti ed evidenziate dalla deliberazione consiliare e potranno e potranno essere formulati esclusivamente in relazione ad uno o più dei seguenti parametri:
  - a) residenza nel territorio del Comune di Castelnovo ne' Monti o dei Comuni facenti parte della Comunità Montana dell'Appennino reggiano;
  - b) natura giuridica del soggetto partecipante, con esclusione delle persone giuridiche;
  - c) reddito dichiarato a fini fiscali del soggetto partecipante;
  - d) proprietà di altri beni immobili nel territorio del Comune di Castelnovo ne' Monti o della Provincia di Reggio Emilia;
  - e) appartenenza al medesimo nucleo familiare di altri partecipanti alla procedura;

3. In ipotesi di procedura per la alienazione contestuale di più beni immobili aventi analoghe caratteristiche, esclusione dalla possibilità di partecipare all'acquisto di più di uno tra i beni posti in vendita.
4. In ipotesi di alienazione di immobili con vincoli di intervento sugli stessi, previsione del possesso dei requisiti di qualificazione di cui all'art. 8 della legge 11/2/1994 n. 109 e di cui al D.P.R. 25/1/2000 n. 34 in relazione al valore dell'intervento previsto.
5. Dei requisiti di partecipazione di volta in volta determinati sulla base dei parametri di cui sopra dovrà essere data pubblicità nelle forme previste dai sopra estesi articoli 5) e 6) in relazione alle modalità di vendita prescelti.

**ART. 9**  
**Norme di Rinvio**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si applicano le norme contenute nelle leggi regolanti la materia e, in quanto applicabili, nel Regolamento per la disciplina dei contratti.

**ART. 10**  
**Entrata in Vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore alla data della esecutività della deliberazione di approvazione o di dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione di approvazione.

Rp/c:\documenti\regolamenti\regolamento alienaz patrim 2003.doc