

# ***Comune di Cesena***

**Settore Contratti-Espropri-Patrimonio**

## **REGOLAMENTO PER LA ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CESENA**

***APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE  
IN DATA 18/06/1998 CON DELIBERA N. 125***

## **ART.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L. 15/05/1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla L. n. 783 del 24/12/1908 e successive modificazioni nonche' al Regolamento approvato con R.D. n. 454 del 17/06/1909, e successive modificazioni, nonche alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

## **ART.2 - BENI DA ALIENARE**

1. Il valore dei beni da alienare e' di norma indicato nel Bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una stima di massima effettuata dal personale del Settore competente.

## **ART.3 -INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO**

1. Il valore base di vendita dell'immobile e' determinato, una volta approvato il Bilancio preventivo, 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 piu' coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
  - gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - la potenziale destinazione d'uso del bene;
  - l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
  - il grado di appetibilità del bene sul mercato;
  - il probabile mercato interessato all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale, regionale o locale.

Tali elementi saranno essenziali al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.

3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di riferimento per le alienazioni al netto dell'I.V.A. se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
4. A tale prezzo, come sopra determinato, potranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).

#### **ART.4 - BENI VINCOLATI**

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, e' preceduta dall'espletamento della formalita' liberatoria del vincolo.
2. Nelle more del rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti potranno essere compiute le procedure previste per il pubblico incanto.

#### **ART.5 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE**

1. Quando il bene e' gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovra' essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

#### **ART.6 - PROCEDURE DI VENDITA**

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
  - a) asta pubblica;
  - b) trattativa privata;
  - c) trattativa privata diretta;
  - d) permuta;in connessione al grado di appetibilita' del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

## **ART.7 - ASTA PUBBLICA**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto e', per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.
2. Al bando di gara pubblicato integralmente all'albo pretorio, e' data ampia pubblicita' mediante i canali ritenuti piu' idonei, di volta in volta individuati dal Dirigente del Settore, tenendo conto della effettiva loro penetrazione nel mercato, ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. I canali di pubblicita' utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale, gli annunci in televisione e con apertura di siti Internet, le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione.
4. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
5. Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20% del prezzo base d'asta.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire nel rispetto delle formalità previste dal bando mediante servizio postale con raccomandata o altra forma di recapito autorizzato, in modo tale da assicurare il deposito dell'offerta presso l'Ufficio Protocollo nei termini previsti..
7. Per partecipare alla gara dovra' essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria.
8. La gara e' presieduta dal Dirigente responsabile del Settore competente con l'assistenza di 2 testimoni scelti dal Dirigente medesimo nell'ambito

dell'Amm.ne. Il Dirigente e' altresì assistito da altro dipendente dell'ufficio Contratti con funzione di Segretario.

9. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel modo stabilito nel bando di gara.
10. Delle operazioni di gara viene redatto processo verbale firmato dal Dirigente e dai testimoni nel quale si dà atto delle offerte pervenute e dell'esclusione delle offerte risultate incomplete e irregolari, enunciandone le motivazioni.
11. L'aggiudicazione e' fatta dal Dirigente Responsabile del Settore, in sede di gara, all'offerta piu' conveniente per l'Amministrazione comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
12. Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto:
  - in contanti alla stipula del rogito;
  - con una dilazione temporale massima di 1 anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi non superiori a L. 5 miliardi;
  - con una dilazione temporale massima di 18 mesi dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo da versarsi al momento del rogito per importi superiori a L. 5 miliardi;
13. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo comprensivo di interessi legali dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o da altra garanzia idonea.
14. La cauzione e' sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
15. La cauzione prodotta dal concorrente sara' trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avra' carattere di versamento in acconto.

## **ART.8 - TRATTATIVA PRIVATA**

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, in conformita' a quanto previsto dall'art. 14, comma 12 della legge 27/12/97 n. 449, quando la commerciabilita' del bene e', per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi i 500 milioni di lire.
2. La trattativa di cui al comma precedente e' condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante: affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

#### **ART.9 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto (in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, 6<sup>a</sup> comma del R.D. 23 maggio 1924 n. 827), nelle seguenti ipotesi:
  - a) qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti;
  - b) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti pubblici;
  - c) quando i beni siano alienati a societa' o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
  - d) qualora per le caratteristiche del bene, l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati;
  - e) in caso di permuta di cui al successivo art.11.

2. La trattativa privata diretta e' inoltre ammessa anche con piu' soggetti nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, e comunque nei casi in cui oltre l'asta pubblica siano state esperite le procedure di cui all'art.8. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potra' essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20% se previsto nel bando.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti e' accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
4. Il prezzo di acquisto potra' essere corrisposto con le stesse modalita' di cui al precedente art. 7 punto 12.

#### **ART. 10 - OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE**

1. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sara' unita al verbale d'asta.
2. Allorche' le offerte sono presentate o fatte a nome di piu' persone, queste si intendono solidamente obbligate.
3. L'offerente per persona da nominare dovra' dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovra' accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al piu' tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di cio' l'offerente sara' considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sara' sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

5. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

#### **ART.11 - PERMUTE**

1. L'organo competente puo' disporre con motivata deliberazione la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprieta' pubblica e privata, di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dal competente Settore o da esperto appositamente incaricato, sulla base dei criteri di cui al precedente punto 3, salvo conguaglio in denaro.