

Comune di Fontanetto Po
Provincia di Vercelli

**Regolamento disciplinare per l'alienazione dei beni
immobiliari del Comune**

Approvato con deliberazione C.C. n. 9 del 31/01/2012

Modificato con deliberazione C.C. n. 15 del 24/04/2012

Modificato con deliberazione C.C. n. 14 del 16/07/2025

ART. 1
Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15.05.1997, n. 127, disciplina l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune, in deroga alle norme previste dalla L. 24.12.1908, n. 783 e s.m.i. e dal regolamento approvato con R.D. 17.06.1909, n. 454.

ART. 2
Beni da alienare

1. I beni da alienare ed il loro rispettivo valore sono indicati nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dell'Ente e sulla base della perizia tecnica estimativa i cui all'art. 3 e come stabilito dal Responsabile del Servizio Tecnico Amministrativo.
2. La deliberazione di approvazione del bilancio di previsione, la relazione previsionale e programmatica ed il relativo bilancio pluriennale devono riportare quanto inserito nel piano delle alienazioni di cui al comma 1.
3. L'alienazione può essere autorizzata anche in corso di esercizio finanziario mediante apposita deliberazione consiliare e sulla base della perizia di cui al comma 1.
4. Per beni alienabili s'intendono i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune.
5. I beni demaniali individuati dall'art. 822 del codice civile sono inalienabili e tale caratteristica permane sino a quando, nei limiti di legge, non viene manifestata la volontà del Comune di sottrarre il bene alla sua destinazione di uso pubblico rinunciando definitivamente al ripristino di tale funzione. I predetti beni vengono così collocati nella categoria dei beni patrimoniali e diventano oggetto di acquisizione di diritti da parte dei privati a seguito della pubblicazione del provvedimento di demanializzazione, ai sensi dell'art. 829 del codice civile.
6. I beni del patrimonio indisponibile definiti dall'art. 826 del codice civile sono per loro natura inalienabili sino a quando non entrino a far parte del patrimonio disponibile attraverso un formale atto di dismissione di natura dichiarativa che accerti la cessazione alla destinazione del bene ad un pubblico servizio.
7. I beni del patrimonio disponibile ricavabili in maniera residuale dall'art. 826 del codice civile, sono immediatamente alienabili.
8. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità e di cui è stata esattamente individuata l'effettiva consistenza.

ART. 3
Individuazione del prezzo

1. Il valore di vendita del bene immobile è determinato con apposita perizia tecnica estimativa che dovrà basarsi sui valori correnti di mercato e sulle metodologie e tecniche stimative più coerenti alla natura del bene oggetto di valutazione.
2. Il valore determinato nella modalità di cui al comma 1. dell'articolo 2, costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'Iva se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
3. A tale prezzo saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese sostenute dal Comune per giungere alla vendita ed alla consegna dell'immobile, quali ad esempio le spese di pubblicità, frazionamento, aggiornamento catastale, perizia estimativa, ecc. Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario i costi per

imposte e tasse diverse da quelle che per legge competono al venditore, oltre agli onorari e/o diritti da riconoscere al soggetto che sarà deputato alla rogazione dell'atto di compravendita.

ART. 4 **Beni vincolati**

1. La vendita dei beni soggetti a vincolo deve essere preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo stesso.

ART. 5 **Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione**

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

ART. 6 **Procedure di vendita**

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante asta pubblica o trattativa privata preceduta da gara informale o trattativa privata diretta, sulla base di quanto disposti dagli articoli seguenti.

2. Responsabile della procedura di vendita è il Responsabile del Servizio Tecnico Amministrativo, al quale compete l'adozione dei relativi atti esecutivi, sulla base di quanto rinvenibile nella perizia tecnica estimativa, nei documenti contabili e programmatici o nella deliberazione di cui è menzione, rispettivamente, nei commi 1 e 2 dell'art. 2, nonché sulla base delle eventuali disposizioni di dettaglio stabilite dalla Giunta Comunale.

3. Al Responsabile del Servizio Tecnico Amministrativo è demandata la competenza per la stipula, in nome, per conto e nell'interesse del Comune, dei relativi contratti di vendita, nel rispetto delle forme e delle modalità previste dal codice civile.

4. Salva espressa contraria indicazione contenuta nel provvedimento deliberativo che autorizza la vendita, all'atto della stipulazione contrattuale di cui al comma 3, il Responsabile del Servizio ha facoltà di rinunciare all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 del codice civile, con esonero da parte del servizio pubblicità immobiliare da iscrizioni d'ufficio e da responsabilità a riguardo. Il medesimo Responsabile è, altresì, autorizzato rilasciare quietanza del prezzo di vendita, ad effettuare eventuale e più esatta descrizione ed individuazione catastale degli immobili, comprese eventuali rettifiche che si rendessero necessarie, nonché a rendere ogni dichiarazione fiscale e quelle previste dalle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Inoltre, se del caso, garantisce che gli immobili di alienazione sono liberi da pesi, vincoli e ipoteche.

ART. 7 **Asta pubblica**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse dell'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale. Si procede, in ogni caso, col sistema dell'asta pubblica, in tutti i casi in cui il prezzo a base d'asta è superiore ad € 150.000,00.

2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei.
3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, dal sito web del Comune, alle edizioni dei bollettini immobiliari, o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale e/o locale, gli annunci in televisione e /o con apertura di siti Internet, le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale della Regione.
e) il termine entro cui deve concludersi il procedimento e le forme di tutela amministrativa e giudiziaria.
4. La gara viene effettuata, di norma, col metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando di gara. L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.
5. Potranno essere prese in considerazione anche le offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20 per cento del prezzo a base d'asta.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire, mediante servizio postale o con consegna a mano presso il protocollo generale, entro il termine fissato dal bando di gara. Per l'osservanza del termine per la presentazione delle offerte farà fede esclusivamente il timbro a calendario apposto sul plico dal predetto protocollo generale. Pertanto, non saranno ammesse offerte che, sebbene spedite nei termini, dovessero pervenire al protocollo generale oltre il termine ultimo fissato dal bando.
7. Per partecipare alla gara, oltre al rispetto delle condizioni e modalità prescritte dal bando, dovrà essere prodotta l'offerta scritta e incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, una dichiarazione di vincolatività ed irrevocabilità dell'offerta economica presentata e la sua validità per un periodo non inferiore al 10% del valore posto a base della gara, da costituirsi secondo le modalità nel bando di gara.
8. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario, invece avrà carattere di versamento in acconto sul prezzo di aggiudicazione, qualora costituita in contanti o con assegno circolare, e sarà trattenuta od escussa dal Comune nel caso in cui l'aggiudicatario, entro un termine prefissato dal bando, rifiutasse di dar seguito al contratto di compravendita.
9. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è ritenuto valido il prezzo più vantaggioso per il Comune.
10. L'offerta, una volta presentata non può essere più ritirata dal concorrente al quale è data solo la possibilità di presentare, sempre entro il termine prescritto nel bando, altra offerta successiva, la quale modificherà quella precedente e sarà considerata come revocativa della precedente.
11. La gara è presieduta dal Responsabile di cui all'art. 6, comma 2, alla presenza di due persone, cognite ed idonee allo scopo, in qualità di testimoni, nonché dal Segretario Comunale che provvede alla redazione del verbale di gara. Nel caso di impossibilità di quest'ultimo, le funzioni di verbalizzante sono conferite dal Presidente di gara ad altro dipendente del Comune avente idonea professionalità. In caso di impossibilità del Responsabile del Servizio con la funzione di Presidente della Commissione, il medesimo viene sostituito dal Segretario Comunale.
12. L'asta avrà inizio nell'ora stabilita anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala di gara. Qualora indicato nel bando di gara è possibile procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida. In caso di offerte uguali si procede al sorteggio, In assenza di offerte, il Presidente dichiara deserta la gara.
13. Il procedimento di gara, deve, di norma, concludersi in una sola seduta. Tuttavia, allorché si verifichino situazioni particolari che obiettivamente impediscano la concentrazione delle operazioni in una sola seduta, il Presidente può sospendere i lavori e rinviare la continuazione della gara ad altro giorno. In tal caso i plichi pervenuti, tanto quelli aperti quanto quelli eventualmente non ancora aperti, sono richiusi in una o più buste che devono poi essere sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura dal Presidente, dai testimoni e dal verbalizzante.

14. La proclamazione dell'esito della gara ha valore di aggiudicazione provvisoria. Pertanto, detta proclamazione non impegnerà l'Ente fintanto che non sarà disposta l'aggiudicazione definitiva da parte del Responsabile di Servizio di cui all'art. 6, comma 2.

ART. 8

Trattativa privata preceduta da gara informale

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previa gara informale, in conformità a quanto previsto dall'art. 14, comma 12, della L. 27.12.1997, m. 449, quando la commerciabilità del bene è limitata, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo prezzo a base d'asta non sia superiore ad € 150.000,00.

2. La trattativa di cui al comma 1 è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento.

3. A tal fine si procede a pubblicizzarla mediante l'affissione di appositi avvisi in luoghi pubblici del Comune e /o utilizzando gli altri canali di pubblicità di cui all'art. 7, comma 3.

4. Per quanto riguarda la disciplina da osservarsi circa la tenuta della gara informale, si fa rinvio alle disposizioni previste dai commi 4 e seguenti dell'art. 7.

ART. 9

Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, nei seguenti casi:

a) quando sia andata deserta la procedura di cui agli artt. 7 e 8; in tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20%.

a bis) quando la procedura di cui al precedente comma a) sia andata ulteriormente deserta, il prezzo indicato nella perizia potrà essere diminuito sino ad un massimo del 50%;

b) quando il valore di vendita del bene non sia superiore ad € 25.000,00;

c) qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi, per le motivazioni addotte in sede di deliberazione consiliare, l'esistenza di un unico o pochi soggetti interessati all'acquisto;

d) quando trattasi di effettuare permuta con altri beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purchè ne derivi vantaggio funzionale per il Comune, come accertato dalla deliberazione consiliare di approvazione;

e) quando trattasi di alienazione di aree marginali di modeste dimensioni ricomprese in un comparto o piano urbanistico che non sono più strumentali all'attuazione del medesimo e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma; in tal caso l'alienazione può avvenire anche a favore del miglior offerente tra i soggetti del comparto/piano;

f) quando trattasi di alienazioni a favore dello Stato o di altri enti pubblici sia locali che nazionali;

g) quando trattasi di alienazioni a favore di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi di pubblico interesse o a titolo di conferimento capitali;

h) quando trattasi di alienazioni a favore di associazioni senza fini di lucro aventi scopi sociali, di volontariato, oppure O.N.L.U.S.; il relativo contratto di vendita dovrà prevedere una specifica clausola che impegni l'acquirente a mantenere la destinazione del bene a finalità di pubblico interesse, per le proprie finalità istituzionali, e a non alienarlo per un periodo di 10 anni;

i) quando sussiste un diritto di prelazione ai sensi di legge a favore di un determinato soggetto.

2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese di cui all'art. 3, comma 3, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

ART. 10
Dilazioni di pagamento

1. Il prezzo derivante dall'aggiudicazione, al netto dei versamenti effettuati in sede di deposito cauzionale, deve essere corrisposto:

- a) in un'unica soluzione, prima della stipula del contratto di compravendita,
- b) nel rispetto delle eventuali dilazioni temporali stabilite dalla Giunta Comunale con apposito provvedimento deliberativo precedente l'emanazione del bando da parte del competente Responsabile del Servizio. La decisione della Giunta ha valore e natura discrezionale e facoltativa. Pertanto, qualora essa non venga posta in essere prima dell'emanazione del bando, il prezzo di aggiudicazione deve essere corrisposto solo in un'unica soluzione, prima della stipula del contratto di compravendita.

2. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo, se autorizzato dalla Giunta, dovrà essere garantito da apposita cauzione da costituirsi presso la Tesoreria dell'Ente mediante titoli di Stato oppure attraverso polizza fideiussoria o fideiussione bancaria. Nel caso in cui la cauzione fosse costituita mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, il relativo titolo dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente.

ART. 11
Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entrerà in vigore contestualmente all'intervenuta esecutività della deliberazione che lo approva.

2. Dalla suddetta data di entrata in vigore è abrogata ogni disposizione contraria e incompatibile col presente regolamento.