

**COMUNE DI CASALE SUL SILE**  
Provincia di Treviso

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE  
DI BENI DI PROPRIETÀ  
COMUNALE**



## **INDICE**

- ART. 1 - Oggetto del regolamento
- ART. 2 - Beni immobili alienabili
- ART. 3 - Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari
- ART. 4 - Alienazione di beni immobili non compresi nel Piano delle Alienazioni
- ART. 5 - Prezzo di vendita
- ART. 6 - Scelta del contraente
- ART. 7 - Asta pubblica
- ART. 8 - Trattativa privata previa gara ufficiosa
- ART. 9 - Trattativa privata diretta
- ART.10 - Prelazione
- ART.11 - Permuta
- ART.12 - Cauzione, esclusione e vincoli
- ART.13 - Stipulazione del contratto
- ART.14 - Alienazione di diritti reali minori
- ART.15 - Alienazione di beni mobili
- ART.16 - Disposizioni finali

## **ART. 1**

### **Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di alienazione dei beni immobili, dei diritti reali minori nonché dei beni mobili appartenenti al Comune di Casale sul Sile<sup>1</sup>.
2. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia alle norme di legge in materia di alienazione.
3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali, quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree PEEP, PIP e le cessioni di edilizia residenziale pubblica.

## **ART. 2**

### **Beni immobili alienabili**

1. Sono alienabili i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune.
2. Gli immobili facenti parte del demanio o del patrimonio indisponibile possono essere alienati qualora non risultino più in possesso delle caratteristiche che li contraddistinguono come tali ed entrino così a far parte del patrimonio disponibile.
3. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo.
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita<sup>2</sup>.

## **ART. 3**

### **Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

1. La Giunta comunale individua i singoli beni immobili, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione e redige il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari<sup>3</sup> che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel Piano delle Alienazioni sono indicati:
  - a) i beni immobili che si prevede di alienare, compresi quelli di cui all'art. 1, comma 3;
  - b) la destinazione urbanistica di ciascuno;
  - c) le altre loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - d) il valore attribuito ai singoli beni nell'inventario o, in sua mancanza, un'indicazione di massima del valore di ciascuno di essi.
3. Il Piano delle Alienazioni è approvato annualmente come allegato al Bilancio di previsione e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria.
4. L'inserimento degli immobili nel Piano, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica e ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.
5. Il Piano delle Alienazioni qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal Consiglio Comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Come previsto dall'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127.

<sup>2</sup> D. Lgs. 22.1.2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

<sup>3</sup> Art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008.

<sup>4</sup> Art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008 e art. 35 L.R. 16.02.2010 n.11.

## **ART. 4**

### **Alienazione di beni immobili non compresi nel Piano delle Alienazioni**

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento, con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene. Tale provvedimento comporta modifica o integrazione del Piano delle Alienazioni.

## **ART. 5**

### **Prezzo di vendita**

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione senza alcun obbligo del Comune di eseguire accatastamenti, frazionamenti, volture ovvero assumere atti per modificare lo stato dei luoghi. Per ciascun bene immobile da alienare è stabilito un valore di stima che corrisponde al valore venale di mercato o al valore di stima più idoneo alla tipologia del bene.

2. Il valore di stima è determinato dall'ufficio competente alla gestione del patrimonio comunale. E' ammesso l'affidamento di incarico a tecnici esterni qualora l'Ente non disponga al suo interno di adeguate professionalità in funzione del bene da vendere.

3. La perizia di stima deve indicare i criteri utilizzati nel determinare il valore degli immobili nonché ogni elemento utile alla verifica della congruità della stima stessa.

4. Le permutate sono stimate sulla base di perizia di stima comparativa.

5. 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. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario e se ritenuto necessario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (es. frazionamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno e quant'altro necessario).

6. La validità della stima ha durata pari a due anni salvo che intervengano fattori diversi che inducano a modificare la stima in un momento antecedente. Successivamente al decorso dei due anni, il Responsabile dell'Area competente può in ogni caso confermare anche *per relationem* la stima già effettuata, anche ricorrendo ai soggetti di cui al comma 2.

7. Sono inoltre poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene.

## **ART. 6**

### **Scelta del contraente**

1. Nella procedura di scelta del contraente sono assicurati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede, in relazione al valore e alle caratteristiche del bene, mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta.

3. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile dell'Area competente, con il quale è individuato il bene con il relativo valore di stima, approvato il bando pubblico ed impegnata la spesa per le pubblicazioni ed eventuale pubblicità.

4. Qualora si proceda con trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, con determinazione del Responsabile dell'Area competente è approvato il bando e/o l'invito a presentare offerta contenente le informazioni essenziali relative al bene, alle modalità e ai termini di presentazione delle offerte.

## **ART. 7**

### **Asta pubblica**

1. Si procede all'alienazione mediante asta pubblica quando, per le caratteristiche del bene in riferimento al mercato, si presuppone un vasto interesse e comunque quando il valore di stima è pari o superiore ad € 200.000.
2. L'asta pubblica è preceduta da bando da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune di Casale sul Sile e sul sito internet dell'Ente per un periodo non inferiore a 26 giorni, nonché per estratto nel BUR. Rimane salva la facoltà da parte del Responsabile di individuare ulteriori canali di comunicazione che saranno indicati nella determinazione di approvazione.
3. Il bando deve contenere le seguenti informazioni minime:
  - a) descrizione del bene, la destinazione urbanistica e dati catastali
  - b) ubicazione
  - c) prezzo a base d'asta
  - d) condizioni di vendita
  - e) stato giuridico del bene con riferimento a diritti di prelazione, servitù attive e passive, ecc.
  - f) tutte le condizioni per la partecipazione all'asta, le modalità per la formulazione ed il recapito delle offerte nonché il termine di validità delle stesse.
4. Il termine di ricezione delle offerte non può essere inferiore a 26 giorni dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio dell'Ente.
5. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando potrà essere suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
6. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.
7. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel tempo e nel luogo stabilito nel bando di gara, previa verifica della regolarità e completezza delle stesse e della sussistenza delle condizioni richieste dal bando a pena di esclusione.
8. Delle operazioni di gara viene redatto un verbale, sottoscritto da un seggio di gara composto dal Responsabile dell'Area competente alla gestione del patrimonio, in qualità di presidente, e da altri due membri scelti dallo stesso Responsabile in qualità di testimoni, uno dei quali funge anche da Segretario.
9. L'aggiudicazione avviene a favore del miglior offerente. Nel caso in cui il prezzo più elevato sia offerto da più concorrenti in eguale misura, si procede nella medesima seduta ad una licitazione privata fra gli stessi, mediante offerte segrete. Colui che, nei termini stabiliti dal presidente del seggio di gara di cui al comma precedente, presenterà la migliore offerta risulterà vincitore. Ove tutti coloro che hanno formulato offerte uguali non fossero presenti o se i presenti non volessero migliorare l'offerta, si estrae a sorte il vincitore. L'aggiudicazione può aversi anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al prezzo di stima del bene.
10. L'offerta deve essere incondizionata, senza l'apposizione di riserve, e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara.
11. Dell'esito della gara viene data informazione mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune.
12. Il verbale di gara sarà oggetto di approvazione mediante determinazione del Responsabile dell'Area competente alla gestione del patrimonio, con la quale lo stesso provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.
13. Qualora la prima asta vada deserta, l'Ente ha facoltà di indirne una successiva, anche riducendo il prezzo fino ad un massimo del 25%. Il nuovo prezzo viene definito dal Responsabile del Servizio competente previa deliberazione di indirizzo della Giunta comunale.
14. Nel caso in cui, successivamente all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata ai sensi dei successivi articoli 8 e 9, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a

quello fissato a base dell'incanto deserto.

15. Qualora anche la successiva asta andasse deserta, l'Ente ha facoltà di indirne di nuove, ulteriormente riducendo il prezzo. Ai fini della determinazione del ribasso superiore al 25%, l'Ente può tenere conto, al fine di definire il successivo reale valore di mercato, del prezzo offerto da potenziali soggetti acquirenti che abbiano manifestato il proprio interesse all'acquisto ovvero di quello indicato in eventuali offerte al ribasso rispetto alla base d'asta pervenute nell'ambito delle procedure già espletate. La determinazione del ribasso può, altresì, conseguire ad eventuali avvisi esplorativi.

## **ART. 8**

### **Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa**

1. Si procede a mezzo di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa quando:
  - il valore di stima del bene in vendita è inferiore a € 200.000 e l'immobile riveste interesse per pochi soggetti predeterminati o predeterminabili con riguardo alle caratteristiche e alla zona di ubicazione dell'immobile o per determinate categorie di soggetti.
2. La procedura di trattativa privata avviene attraverso una gara ufficiosa, preceduta da bando e/o da invito a presentare offerta e può essere conclusa anche in presenza di una sola offerta valida.
3. Nel caso di bando vale quanto disciplinato dall'art. 7 per il bando relativo ad asta pubblica, con riduzione dei tempi di pubblicazione e ricezione delle offerte a 15 giorni.
4. L'invito viene rivolto a tutti i potenziali interessati e a tutti i soggetti che abbiano già manifestato per iscritto un interesse all'acquisto del bene entro i due anni precedenti all'attivazione della procedura. Per potenziali interessati si intendono in ogni caso tutti i proprietari confinanti. L'elenco dei soggetti invitati alla trattativa privata come pure il contenuto dell'invito vengono a priori approvati mediante determinazione del Responsabile dell'Area competente alla gestione del patrimonio.
5. Nell'invito a presentare offerta sono indicate tutte le condizioni per la vendita, che possono essere analoghe a quelle previste all'art. 7 relativamente agli incanti.
6. Le offerte sono segrete e l'apertura delle stesse avviene in seduta pubblica da parte di un seggio di gara costituito ai sensi dell'art.7, comma 8, che redige e sottoscrive un verbale, che sarà approvato con successiva determinazione del Responsabile dell'Area competente alla gestione del patrimonio, con la quale lo stesso provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.

## **ART. 9**

### **Trattativa privata diretta**

1. Si può procedere mediante una trattativa privata diretta con singolo potenziale contraente nei seguenti casi:
  - a) alienazione in favore di enti e organismi pubblici per motivati fini istituzionali;
  - b) alienazione finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
  - c) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;
  - d) in caso di diserzione degli incanti, mantenendo lo stesso prezzo a base di gara;
  - e) quando sussistano congiuntamente le seguenti condizioni:
    - il valore di stima del bene in vendita, determinato ai sensi dell'art. 5, è inferiore a € 40.000;
    - avvenuta informazione mediante affissione di apposito avviso all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune e comunicazione ai proprietari confinanti;
    - riscontrata insussistenza di pluralità di interessati a seguito dell'esperimento dell'attività del punto precedente.
2. Nei casi previsti dalle lettere a), b), c) d), la trattativa privata diretta è esperibile anche in deroga a quanto previsto dall'art. 7 comma 1 del presente Regolamento.
3. Nel caso previsto dal punto e) il Responsabile dell'Area competente, con apposita determinazione, definisce il periodo di pubblicazione dell'avviso non inferiore comunque a 15 giorni. L'avviso deve contenere i contenuti minimi previsti dall'art. 7 comma 3 lettere da a) ad e), i termini e le modalità di

presentazione della manifestazione d'interesse e la specificazione che l'Ente procederà alla vendita diretta in presenza di una sola manifestazione d'interesse pervenuta.

Dell'avviso vanno comunque notiziati i proprietari confinanti mediante specifica comunicazione. Nel caso di unità immobiliari facenti parte di un condominio viene effettuata una specifica comunicazione all'amministratore di condominio, se istituito.

Possono essere previsti ulteriori canali d'informazione da parte del Responsabile dell'Area competente.

4. L'avviso di cui al comma 1 lettera e) ha carattere esplorativo ed è volto ad acquisire manifestazioni d'interesse all'acquisto. La manifestazione d'interesse all'acquisto non costituisce quindi un'offerta vincolante per l'interessato e non comporta l'obbligo di versamento della cauzione prevista dall'art.12. Nel caso pervengano due o più manifestazioni d'interesse si applica l'art. 8 del Regolamento con invito rivolto ai soggetti che hanno manifestato l'interesse all'acquisto. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un valore non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5. In tutti i casi previsti dal presente articolo il Responsabile dà adeguata pubblicità alla determinazione di procedere a trattativa diretta tramite la pubblicazione della determinazione all'Albo Pretorio e all'home page del sito per almeno dieci giorni, prima della definitiva alienazione contrattuale, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate.

5. È sempre ammessa la trattativa diretta con un singolo potenziale contraente se espressamente prevista da una specifica norma di legge.

#### **ART. 10** **Prelazione**

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione si deve provvedere ad accertare se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione, tale circostanza dovrà risultare nell'avviso di gara e, comunque, essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata con procedura di gara ufficiosa o trattativa privata diretta.

2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione – o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - da parte del Responsabile dell'Area competente, della proposta contrattuale e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

4. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.

#### **ART. 11** **Permuta**

1. Quando concorrano circostanze di convenienza o utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata, di beni immobili patrimoniali resi disponibili.

2. La permuta degli immobili può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.

3. La permuta dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.

#### **ART. 12** **Cauzione, esclusione e vincoli**

1. La partecipazione alle procedure di alienazione previste agli artt. 7 e 8 è condizionata alla costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del valore del bene posto a base di gara da prestarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Casale sul Sile o fideiussione bancaria o assicurativa da pagarsi a prima richiesta senza eccezioni ovvero versamento di

denaro contante presso la Tesoreria comunale del Comune di Casale sul Sile.

2. Non sono ammessi a contrarre con il Comune coloro che si trovano in una delle cause ostative previste dall'art. 80 del D. Lgs.n. 50/2016.

3. L'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

### **ART. 13**

#### **Stipulazione del contratto**

1. Il Comune, qualora il rogito non venga effettuato a cura del Segretario Comunale, invita l'acquirente a scegliere un notaio di fiducia per la stipulazione del contratto di compravendita, assegnando un termine di decadenza.

2. Le spese di stipula sono a carico dell'acquirente, tranne in caso di permuta in cui gravano pro quota sui contraenti, salvo accordo diverso.

3. Il prezzo deve essere corrisposto almeno tre giorni prima della stipula del contratto di compravendita ovvero secondo le diverse modalità indicate nel bando o nell'invito.

4. La cauzione provvisoria dei concorrenti non aggiudicatari viene svincolata entro 60 giorni dall'approvazione del verbale di gara.

5. La cauzione provvisoria del concorrente aggiudicatario viene trattenuta e funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c. in caso di rifiuto a dar seguito alla compravendita.

### **ART. 14**

#### **Alienazione di diritti reali minori**

1. Quanto previsto dai precedenti articoli del presente regolamento si applica anche in caso di alienazione di diritti reali minori.

### **ART. 15**

#### **Alienazione di beni mobili**

1. L'eventuale alienazione di beni mobili non più utilizzati, sono deliberate dalla Giunta comunale su proposta motivata del Responsabile del servizio competente. I predetti beni saranno ceduti al miglior offerente previa pubblicazione di idoneo avviso all'Albo Pretorio comunale.

2. I beni di cui al precedente comma 1, possono altresì essere ceduti in permuta, previa valutazione, per l'acquisto di altri beni.

### **ART. 16**

#### **Disposizioni finali**

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle norme vigenti in materia

2. Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività della delibera consiliare di approvazione.

3. A decorrere dalla data di cui al comma 2 è abrogata qualsiasi altra disposizione regolamentare in contrasto e/o incompatibile con il presente Regolamento.