



CITTA' DI ALESSANDRIA
Direzione Territorio e Ambiente
Servizio Patrimonio e Demanio
(tel. 0131 / 23.46.40 / 23.46.65 - fax 0131 / 23.45.96)

Approvato con Deliberazione C.C. n. 139/356/834 del 15.11.2004
modificato con Deliberazione di C.C. N. 134 / 261 / 534 / 18110 del 27.11.2018

**Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare
del Comune di Alessandria**

- Art. 1 - Oggetto e finalità del regolamento**
- Art. 2 - Beni alienabili**
- Art. 3 - Programma delle alienazioni**
- Art. 4 - Prezzo di vendita**
- Art. 5 - Procedura di vendita**
- Art. 6 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione**
- Art. 7 - Asta pubblica**
- Art. 8 - Trattativa privata previa gara ufficiosa**
- Art. 9 - Trattativa privata senza gara ufficiosa**
- Art. 10 - Permuta**
- Art. 11 - Stipula del contratto**
- Art. 12 - Entrata in vigore**

Art. 1

Oggetto e finalità del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma secondo della Legge 15 maggio 1997 n. 127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni contenute nella Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni e integrazioni, nel regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni e integrazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali.
2. Il regolamento intende semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale.
3. Sono escluse dalla presente disciplina le compravendite immobiliari regolamentate da qualsivoglia legge speciale (ad esempio: le aree PEEP e PIP, l'edilizia residenziale pubblica, le convenzioni urbanistiche).

Art. 2

Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a. i beni immobili facente parte del patrimonio disponibile;
 - b. i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c. i beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto o contestualmente intervenga motivato provvedimento di sdemanializzazione;
2. I beni di interesse storico ed artistico possono essere alienati soltanto previa autorizzazione della competente Sovrintendenza Regionale ai sensi del "Regolamento recante disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico ed artistico" di cui al D.P.R. 7 settembre 2000, n. 283.

Art. 3

Programma delle alienazioni

1. La Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio il programma delle alienazioni e le eventuali successive modifiche ed integrazioni del medesimo, acquisendo agli atti il parere preventivo delle Circoscrizioni territorialmente interessate, ai sensi del comma 2, art. 23 dello Statuto Comunale;
2. Detto programma dovrà indicare l'elenco dei beni comunali per i quali si intendono avviare le procedure di alienazione.
L'individuazione di detti beni immobili dovrà avvenire sulla base dei seguenti criteri:
 - beni per i quali sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo dei medesimi;
 - beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - beni sui quali sono richiesti cospicui interventi manutentivi;
 - beni non ubicati nel territorio del comunale di Alessandria;
 - ogni altro bene immobile che l'Amministrazione Comunale abbia interesse a dismettere;
3. All'alienazione dei beni comunali si provvede con determinazione a contrattare, prevista dall'art. 192 del T.U.E.L. n. 267/2000, del Dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio previo espletamento delle procedure di cui al presente regolamento;

4. In particolare il Dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio è competente all'adozione di tutti gli atti relativi la definizione del contratto; procede pertanto all'indizione della gara, approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.

Art. 4 **Prezzo di vendita**

1. Nel programma di vendita approvato dal Consiglio Comunale viene stabilito, per ogni bene immobile, il prezzo da porre a base dell'asta pubblica o della trattativa privata.
2. Tale prezzo viene determinato sulla base di una perizia di stima, effettuata d'Ufficio o da commissioni tecniche o da professionisti appositamente incaricati, e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe.
3. Eventuali dilazioni di pagamento potranno essere concordate al momento dell'aggiudicazione definitiva, compatibilmente con le esigenze del bilancio approvato e previa approvazione degli organi politici competenti. Sulle somme dilazionate va applicato un tasso di interesse superiore di due punti al tasso legale annuo vigente. La rateazione, non superiore a quattro rate annuali, dovrà essere garantita con adeguata fidejussione.

Art. 5 **Procedura di vendita**

1. La vendita del bene si realizza mediante le seguenti procedure di gara:
 - a) asta pubblica a mezzo di presentazione di offerte segrete esclusivamente in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. n. 827/1924, procedendo all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta valida;
 - b) trattativa privata, previa gara ufficiosa, nei seguenti casi:
 - b1) quando sia andato deserto il primo incanto dell'asta pubblica esperita secondo le modalità di cui alla suddetta lettera a);
 - b2) quando l'immobile da alienare ha un valore di stima inferiore a €. 100.000;
 - c) trattativa privata senza gara ufficiosa nei seguenti casi:
 - terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi, la cui utilità quali beni a se stanti sia ridotta a causa delle limitazioni d'uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe;
 - qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
 - offerte da parte di enti locali, ovvero di altri enti pubblici, nonché di associazioni senza fini di lucro aventi scopi sociali iscritti nell'apposito Albo Comunale di cui al *"Regolamento per la concessione di sovvenzioni, sussidi e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed Enti pubblici e privati"* approvato con deliberazione Commissario Straordinario n. 16 del 07.06.93. 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 (dieci) anni;

- quando sussista un diritto di prelazione, ai sensi di legge, a favore del conduttore; il prezzo di vendita sarà pari al valore di stima maggiorato del 10%. In caso di non esercizio del diritto di prelazione il contraente sarà individuato con le forme di gara di cui al presente articolo.
2. Sia nel caso di alienazione con esperimento di asta pubblica sia nel caso di alienazione a trattativa privata previa gara ufficiosa, sono assicurate adeguate forme di pubblicità al fine di ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita.
 3. Vengono individuate le seguenti forme di pubblicità oltre a quelle stabilite per legge:
 - a) asta pubblica: inserzione dell'estratto dell'Avviso in un quotidiano a diffusione nazionale ed in un quotidiano a diffusione locale, affissioni pubbliche, comunicazione sul sito Internet e pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune;
 - b) trattativa privata previa gara ufficiosa: inserzione dell'estratto dell'Avviso in un quotidiano a diffusione locale, affissioni pubbliche, comunicazione sul sito Internet e pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune;
 4. Ulteriori forme di pubblicità potranno essere previste negli atti dirigenziali di gestione.
 5. Per le vendite tramite asta pubblica il finanziamento delle spese (stampa, affissione, inserzione, ecc.) ed il loro recupero, nonché le operazioni relative la pubblicazione degli avvisi di vendita faranno capo al Servizio Contratti; per le vendite a trattativa privata il finanziamento delle predette spese, nonché le operazioni di pubblicazione degli avvisi faranno capo al Servizio Patrimonio e Demanio.
 6. Il soggetto preposto responsabile o suo incaricato deve tenere a disposizione dei richiedenti interessati alla vendita, le planimetrie dell'immobile oggetto di alienazione, anche con riferimento al vigente Piano Regolatore, e quant'altro utile ai fini della sua identificazione.

Art. 6

Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

- 1 Oltre i casi previsti dalla legge, nel programma di vendita o nell'atto deliberativo di cui al precedente articolo 3 è prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore, sulla base del prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 4.
- 2 Nel programma di vendita o nell'atto deliberativo di cui al precedente articolo 3 può essere concesso diritto di prelazione anche ai soggetti che occupino gli immobili in base ad un rapporto giuridico, contratto almeno da un biennio, anche se diverso dal contratto di locazione, purché tale occupazione non sia abusiva e risultino correttamente pagati i relativi canoni.
- 3 Il Dirigente responsabile comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata A/R, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto da parte del beneficiario deve avvenire a mezzo di raccomandata A/R entro 30 giorni successivi al ricevimento della comunicazione.
- 4 In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita da effettuarsi comunque non oltre due mesi dal ricevimento della convocazione da parte della competente Direzione.
- 5 La stipulazione del contratto avverrà ai sensi dell'art. 11 del presente regolamento

Art. 7

Asta pubblica

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la sua natura, la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, sia riconducibile ad un numero vasto di soggetti interessati.

2. L'intero procedimento di asta pubblica, con tutti i richiesti adempimenti preliminari (compreso il finanziamento e liquidazione dell'occorrente pubblicità) e conseguenti (iscrizione nel repertorio, registrazione fiscale, supporto stipulazione atto, ecc.) faranno capo al Servizio Contratti.
3. Si procede alla vendita mediante asta pubblica secondo le procedure previste dall'art. 5, comma 1, lettera a) del presente regolamento e nel pieno rispetto delle prescrizioni del bando.
4. Il bando di gara dovrà essere pubblicato, secondo le forme previste dall'art. 5 comma 3 del presente Regolamento, almeno 30 giorni prima dello svolgimento della gara.
5. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente per un periodo di 365 giorni dalla data di svolgimento della gara, mentre lo saranno per il Comune conseguentemente all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio.
6. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante contanti, assegno circolare non trasferibile ovvero fidejussione bancaria o polizza assicurativa.
7. La gara, alla quale chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi ed assistere, è presieduta dal dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio, con l'assistenza di due testimoni scelti tra i funzionari comunali, nonché di un segretario verbalizzante.
8. Delle operazioni di gara viene redatto processo verbale nel quale si dà atto delle offerte pervenute e dell'esclusione delle offerte risultante incomplete e irregolari, enunciandone le motivazioni.
9. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto, a seguito della determinazione dirigenziale di cui al successivo comma 12.
10. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.
11. Il dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio, con propria determinazione, prende atto del verbale d'asta, aggiudica definitivamente il bene ed indica il termine, decorrente dalla comunicazione di cui appresso, assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto, dello schema d'atto, e per la presentazione, ove necessaria, dell'aggiornamento catastale del bene. Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data notizia all'interessato entro e non oltre 15 giorni dalla esecutività della relativa determinazione.
12. Con successiva determinazione dirigenziale si procederà all'approvazione dello schema di contratto ed all'accertamento d'entrata.
13. Nel caso in cui l'aggiudicatario non assolva i predetti obblighi nei termini indicati e comunque all'obbligo di stipulare il contratto sarà dichiarato inadempiente dal dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio le somme depositate a garanzia dell'offerta saranno definitivamente acquisite al Bilancio dell'Amministrazione Comunale.
14. L'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza che si verificasse in meno tra il prezzo della prima aggiudicazione e quello ottenuto con la nuova, oltre i relativi interessi dalla data dell'aggiudicazione a quella del pagamento, come pure è tenuto al risarcimento di qualunque danno derivato al Comune per l'inadempienza. Nel caso di esperimento d'asta con una sola offerta valida l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento anche di tutte le spese d'asta e di quelle necessarie per l'eventuale reincanto.

15. Una volta che l'inadempimento sia dichiarato verrà richiesto al secondo miglior offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto; intenzione che, anche nel caso di offerta ancora vincolante, dovrà comunque essere manifestata attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale a semplice richiesta del Comune.
16. In tale ultimo caso, il dirigente, con propria determinazione, procederà alla nuova aggiudicazione.
17. All'aggiudicatario sarà svincolata la cauzione di cui al precedente comma 5 dopo il pagamento del prezzo di vendita. Ai concorrenti non ammessi alla gara, esclusi o non aggiudicatari, saranno restituiti i depositi controfirmati per lo svincolo ad intervenuta aggiudicazione definitiva.
18. La stipulazione del contratto avverrà ai sensi dell'art. 11 del presente Regolamento.

Art. 8

Trattativa privata previa gara ufficiosa

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previo esperimento di gara ufficiosa, nei casi previsti dall'art. 5, comma 1 lettera b) del presente Regolamento.
2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento, procedendo ad acquisire le offerte come previsto dall'art. 5, comma 3 lettera b) del presente Regolamento. Per le predette offerte valgono le norme di cui all'art. 7, comma 5.
3. Il Dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio, nel caso in cui siano pervenute più offerte, si riserva la facoltà di richiedere ai soggetti che hanno presentato le due migliori offerte, di migliorare la propria offerta di acquisto.
4. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida;
5. Il Dirigente del Servizio competente, secondo le modalità di cui all'art. 7, comma 11 del presente Regolamento, aggiudica definitivamente il bene a chi ha offerto il prezzo più vantaggioso, fissando un prezzo base che comunque non deve essere inferiore:
 - al precedente fino al limite di 1/4 (*in analogia a quanto previsto dall'art. 591 c.p.c.*), nei casi di trattativa privata conseguente la diserzione di asta pubblica [art. 5, comma 1, lett. b1];
 - al 10% del prezzo di vendita del bene oggetto di alienazione, nei casi di trattativa privata riferita ad immobili con valore inferiore a €. 100.000 [art. 5, comma 1, lett. b2)].
6. Nel caso in cui il prezzo (presentazione di unica offerta valida) o il miglior prezzo (presentazione di più offerte valide) offerto sia inferiore a quelli previsti dal precedente comma 5 del presente articolo e comunque fino al limite della metà del prezzo base iniziale, la vendita sarà perfezionata a seguito di deliberazione di C.C. di approvazione della trattativa. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque in ogni caso la facoltà di non procedere all'approvazione della trattativa di vendita.
7. Con successiva determinazione dirigenziale si procederà all'approvazione dello schema di contratto ed all'accertamento d'entrata.
8. Per quanto riguarda l'inosservanza da parte dell'aggiudicatario dei termini indicati nella determinazione dirigenziale di cui al precedente comma 5 relativi la presentazione della documentazione necessaria alla stipulazione del contratto, dello schema d'atto, dell'aggiornamento catastale del bene (ove necessario), e comunque dell'obbligo di stipulare il contratto, nonché per lo svincolo dell'eventuale cauzione, valgono le norme richiamate all'art. 7, commi 13, 14, 15, 16, 17 del presente Regolamento
9. La stipulazione del contratto avverrà ai sensi dell'art. 11 del presente Regolamento

Art. 9

Trattativa privata senza gara ufficiosa

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata senza esperimento di gara ufficiosa, nei casi di cui all'art. 5, comma 1, lettera c) del presente Regolamento.
2. La trattativa, condotta dal dirigente responsabile del Servizio Patrimonio e Demanio, si svolge direttamente con l'unico o gli unici soggetti interessati.
3. Il Dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio ai suddetti soggetti invia la lettera di invito che stabilisce il termine entro il quale l'offerta di acquisto deve pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Alessandria. Per le predette offerte valgono le norme di cui all'art. 7, comma 5.
4. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.
5. Il Dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio, secondo le modalità di cui all'art. 7, comma 11 del presente Regolamento, aggiudica definitivamente il bene a favore di chi ha offerto il prezzo più vantaggioso, che comunque non deve essere inferiore al 10% del prezzo di vendita del bene oggetto di alienazione.
6. Nel caso in cui il prezzo (presentazione di unica offerta valida) o il miglior prezzo (presentazione di più offerte valide) offerto sia inferiore a quello previsto dal precedente comma 5 del presente articolo, la vendita sarà perfezionata a seguito di deliberazione di C.C. di approvazione della trattativa. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque in ogni caso la facoltà di non procedere all'approvazione della trattativa di vendita.
7. Con successiva determinazione dirigenziale si procederà all'approvazione dello schema di contratto ed all'accertamento d'entrata.
8. Per quanto riguarda l'inosservanza da parte dell'aggiudicatario dei termini indicati nella determinazione dirigenziale di cui al precedente comma 5, per la presentazione della documentazione necessaria alla stipulazione del contratto, dello schema d'atto, dell'aggiornamento catastale del bene (ove necessario), e comunque dell'obbligo di stipulare il contratto, nonché per lo svincolo dell'eventuale cauzione, valgono le norme richiamate all'art. 7, commi 13, 14, 15, 16, 17 del presente Regolamento.
9. La stipulazione del contratto avverrà ai sensi dell'art. 11 del presente Regolamento.

Art. 10 Permuta

- 1 L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a soggetti privati o pubblici, purchè ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.
- 2 La permuta comportando dismissione e contestuale acquisizione di beni immobili, deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale secondo le modalità di cui all'art. 3 del presente regolamento;
- 3 Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
- 4 La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal dirigente responsabile del Servizio Patrimonio e Demanio, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.
- 5 Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza
Dell'operazione rispetto ad altre soluzioni operative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

- 6 La stipulazione del contratto avverrà ai sensi dell'art. 11 del presente Regolamento.

Art. 11

Stipula del contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dall'acquirente, che si assume anche l'onere delle spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto.
3. Salva espressa contraria indicazione nel provvedimento deliberativo che autorizza la vendita all'atto della stipulazione contrattuale il dirigente ha facoltà di rinunciare all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 del Codice Civile, con l'esonero da parte del Servizio Pubblicità Immobiliare da iscrizioni d'ufficio e da responsabilità a riguardo. E' altresì autorizzato a rilasciare quietanza del prezzo di vendita, alla 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, e di cui in particolare alle leggi 28.02.1985 n. 47 e 21.06.1985 n. 298, e successive modificazioni e integrazioni. Inoltre, se del caso, garantisce che gli immobili in alienazione sono liberi da pesi, vincoli e ipoteche (ad eccezione di quelli derivanti dal P.R.G. vigente).
4. Il pagamento del prezzo di vendita dovrà risultare già incamerato dal Comune al momento della stipulazione dell'atto contrattuale, poiché con la firma dello stesso viene data quietanza del pagamento ricevuto.
5. Sono a totale carico dell'acquirente anche le pratiche catastali necessarie la vendita del bene, tutte le spese d'asta, comprese quelle di stampa, affissione ed inserzione, nonché tutte le spese inerenti alla vendita ed alla consegna dell'immobile.

Art. 12

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione di approvazione del medesimo.
2. Laddove incompatibili con quelle del regolamento dei contratti le disposizioni di cui al presente regolamento sono, limitatamente alla specifica materia dell'alienazione dei beni del patrimonio immobiliare, prevalenti e sostitutive di esse.