

COMUNE DI GROTTAMMARE

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 63 del 16.09.1998

Modificato con Deliberazione di C.C. n. 67 del 28.07.2026

ART. 1 - Oggetto e programmazione delle alienazioni

1. Il presente regolamento definisce le procedure per l'alienazione dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Grottammare, nel rispetto dei principi costituzionali di legalità, buon andamento, imparzialità ed economicità dell'azione amministrativa, nonché dei principi di trasparenza, concorrenza e adeguate forme di pubblicità.
2. Ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 (convertito in Legge n. 133/2008) e successive modificazioni, il Comune provvede annualmente alla redazione del **Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari**, quale allegato al Bilancio di Previsione.
3. L'inserimento dei beni nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile (ove non lo siano già) e ne dispone la sdemanializzazione tacita, fatto salvo il rispetto dei vincoli di tutela storico-artistica, archeologica, monumentale e paesaggistica previsti dal D.Lgs. 42/2004.
4. Il Piano delle Alienazioni costituisce l'atto fondamentale programmatico e l'autorizzazione di massima a procedere alle successive fasi di evidenza pubblica.

ART. 2 - Valutazione e perizia di stima

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione, con le relative servitù attive e passive, pesi e vincoli.
2. Il valore a base di gara dei beni da alienare viene determinato mediante apposita perizia di stima redatta a cura del competente Ufficio Tecnico Comunale, basata sui correnti valori di mercato per beni di analoghe caratteristiche.
3. La perizia deve esplicitare i criteri obiettivi e le metodologie estimative adottate. Per stime di particolare complessità o qualora l'Ufficio Tecnico sia impossibilitato, l'incarico può essere conferito all'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio) o a professionisti esterni qualificati. I costi e gli onorari sostenuti dall'Amministrazione per la redazione della perizia di stima, sia essa interna o affidata a professionisti esterni/enti terzi, sono posti integralmente a carico del soggetto aggiudicatario o acquirente definitivo, che sarà tenuto al loro rimborso secondo le modalità indicate nel bando di gara.
4. Il valore stimato costituisce il prezzo minimo a base della successiva procedura selettiva.

ART. 3 - Responsabile del Procedimento

1. Il Responsabile del Procedimento (RUP) è il Funzionario titolare di Elevata Qualificazione (EQ) del Settore Tecnico/Patrimonio (o suo delegato).
2. Il RUP cura tutte le fasi del procedimento di alienazione a partire dall'approvazione del Piano delle Alienazioni: predispone i bandi, gli avvisi, i disciplinari di gara e adotta tutti gli atti gestionali della procedura contrattuale, inclusa la determinazione a

contrarre e il provvedimento di aggiudicazione definitiva, in attuazione del principio di separazione tra funzioni di indirizzo politico e compiti di gestione amministrativa (art. 107 D.Lgs. 267/2000).

ART. 4 - Classificazione dei beni in funzione del valore

1. Ai fini dell'individuazione delle forme di pubblicità e delle modalità di alienazione, i beni immobili sono classificati, in base al valore della perizia di stima, nelle seguenti classi:
 - **Classe A:** Valore stimato superiore a € 400.000,00.
 - **Classe B:** Valore stimato da € 180.000,01 a € 400.000,00.
 - **Classe C:** Valore stimato da € 25.000,01 a € 180.000,00.
 - **Classe D:** Valore stimato fino a € 25.000,00.

ART. 5 - Forme di gara e modalità di scelta del contraente

1. L'individuazione del contraente avviene ordinariamente mediante **Asta Pubblica** con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.
2. È ammesso il ricorso alla Trattativa Privata (o alienazione diretta) esclusivamente nei casi sottoelencati. **Al fine di garantire il rispetto dei principi di trasparenza e concorrenza, l'avvio della trattativa privata deve essere preceduto dalla pubblicazione di un Avviso Pubblico Esplorativo (Manifestazione di Interesse) sul sito web istituzionale per un periodo non inferiore a 15 giorni.** Qualora pervenga una sola manifestazione di interesse da parte del soggetto avente diritto, si procederà all'alienazione diretta; nel caso in cui pervengano più manifestazioni di interesse concorrenti, il RUP procederà all'esperimento di una gara ufficiosa (procedura negoziata) tra i richiedenti, partendo come base dal valore di stima. I casi di applicazione sono:
 - a) Per i beni appartenenti alla **Classe D** (valore inferiore o uguale a € 25.000,00);
 - b) Porzioni di terreno (relitti stradali, aree intercluse) che per caratteristiche dimensionali, geometriche o di localizzazione non siano suscettibili di autonoma edificazione o utilizzazione e che risultino confinanti con proprietà private;
 - c) Terreni di proprietà comunale sui quali insiste un fabbricato di proprietà privata in forza di regolare diritto di superficie o altra situazione legittimata;
 - d) In caso di permuta con altri beni immobili di proprietà pubblica o privata, previa equivalenza dei valori attestata da idonea perizia di stima.
 - e) Qualora una precedente asta pubblica sia andata **deserta**, a condizione che la trattativa privata si concluda ad un prezzo non inferiore alla base d'asta della gara deserta e alle medesime condizioni contrattuali.
3. Il contratto concluso mediante trattativa privata non potrà in nessun caso prevedere un prezzo inferiore al valore fissato nella perizia di stima ufficiale.

ART. 6 - Pubblicità telematica e trasparenza degli avvisi

1. In attuazione del principio di digitalizzazione della Pubblica Amministrazione e superamento della pubblicità legale su carta stampata, le modalità di pubblicazione sono interamente telematiche e variano in base alla classe del bene:
 - a) **Per i beni di Classe A e B:** L'avviso d'asta è pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune, sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione Trasparente - Beni immobili e gestione patrimonio" e, facoltativamente, su portali specialistici del settore immobiliare a diffusione nazionale.
 - b) **Per i beni di Classe C:** L'avviso d'asta è pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune e sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione Trasparente".
 - c) **Per i beni di Classe D:** La pubblicità è garantita mediante pubblicazione all'Albo Pretorio online e sul sito web del Comune per almeno 15 giorni.
2. Al fine di massimizzare la conoscenza sul territorio, l'ufficio può disporre l'affissione di cartelli informativi direttamente sull'immobile oggetto di vendita.
3. Per tutte le classi di immobili, l'Amministrazione può favorire la massima diffusione delle procedure di alienazione mediante l'invio di appositi comunicati stampa.

ART. 7 - Offerte e vincoli per i concorrenti

1. Le offerte presentate dai concorrenti hanno natura di **proposta irrevocabile di acquisto** ai sensi dell'art. 1329 c.c.. Esse sono immediatamente vincolanti per l'offerente per un periodo di 180 giorni dalla data di scadenza del bando, mentre per il Comune gli effetti giuridici obbligatori sorgono solo con l'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva e la stipula del contratto.
2. Non è consentito al medesimo soggetto, sia in forma singola che associata o interposta, presentare più offerte per lo stesso lotto.
3. Non sono ammesse offerte condizionate, espresse in modo indeterminato o al ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara.
4. L'offerta economica deve indicare chiaramente l'aumento offerto o il prezzo complessivo, espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza, prevale l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.

ART. 8 - Modalità di pagamento e rateizzazione

1. Il pagamento del prezzo di acquisto deve essere effettuato, di norma, in un'unica soluzione entro e non oltre la data di stipulazione dell'atto notarile di compravendita.
2. Su motivata richiesta dell'aggiudicatario, e qualora sussistano ragioni di opportunità valutate dal RUP, può essere concessa la rateizzazione del pagamento per un massimo di n. 10 rate mensili. Sulle somme rateizzate si applicano gli interessi legali vigenti.

3. In caso di concessione della rateizzazione, l'acquirente ha l'obbligo di presentare, prima o contestualmente alla stipula del contratto, apposita fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa a prima richiesta, d'importo pari alle somme rateizzate oltre interessi, a garanzia del perfetto adempimento delle obbligazioni.
4. Le condizioni, i termini e la facoltà di rateizzazione devono essere espressamente indicati nel bando di gara.

ART. 9 - Termini e Urgenza

1. I termini ordinari per la presentazione delle offerte non possono essere inferiori a 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso per i beni di classe A e B, e a 15 giorni per i beni di classe C e D.
2. In casi di comprovata e motivata urgenza, derivante da scadenze finanziarie dell'Ente o eventi imprevedibili, tutti i termini del presente regolamento possono essere ridotti fino alla metà. Il provvedimento che indice la gara deve esplicitare analiticamente le ragioni dell'urgenza.

ART. 10 - Trattativa Privata - Modalità di presentazione

1. Nei casi in cui sia consentita la trattativa privata diretta (Art. 5), i soggetti interessati presentano una proposta irrevocabile d'acquisto redatta in conformità ai modelli predisposti dall'Ufficio, contenente:
 - Il prezzo offerto (non inferiore alla stima);
 - Le modalità di pagamento e le eventuali garanzie;
 - La dichiarazione di aver preso completa visione dello stato di fatto, di diritto, urbanistico e catastale dell'immobile, accettandolo senza riserve ed esonerando il Comune da ogni responsabilità;
 - Attestazione del versamento della cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo offerto.

ART. 11 - Svolgimento dell'Asta Pubblica

1. L'asta pubblica si svolge nei giorni e nelle ore stabiliti dall'avviso di gara.
2. Il bando definisce le modalità di confezionamento dei plichi.
3. Alla proposta deve essere allegata, a pena di esclusione, una cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base d'asta, da costituirsi tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Comune o fideiussione. La cauzione verrà restituita ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione delle operazioni di gara.
4. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica da parte della Commissione di gara. L'immobile viene aggiudicato a favore del concorrente che ha presentato la

maggiore offerta in aumento. Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché pari o superiore alla base d'asta.

ART. 12 - Gara deserta e riduzione del prezzo base

1. Nel caso in cui un esperimento di asta pubblica vada deserto per mancanza di offerte valide, il RUP ha la facoltà di indire un secondo esperimento d'asta, ridefinendo il prezzo a base di gara.
2. La riduzione del prezzo base per il secondo esperimento deve essere motivata dall'Ufficio Tecnico in relazione alla residua appetibilità del bene sul mercato, e non potrà in ogni caso essere superiore al 20% del valore di stima originario. Qualora si renda necessaria una riduzione superiore, si dovrà procedere ad un aggiornamento complessivo della perizia di stima.

ART. 13 - Commissione di Gara

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile dell'Area interessata con funzione di Presidente e da due funzionari / E.Q. da lui stesso nominati di cui uno individuato anche con funzioni di Segretario verbalizzante.
2. In caso di motivata indisponibilità di non più di un commissario, lo stesso potrà essere sostituito da un funzionario appartenente all'Area dei funzionari /E.Q..
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 14 - Verbale di gara ed effetti

1. Delle operazioni di gara viene redatto apposito verbale, firmato in ogni pagina dai componenti della Commissione. Il verbale dà atto delle offerte pervenute, delle eventuali esclusioni, della graduatoria e dell'aggiudicazione provvisoria.
2. Il verbale di gara e l'aggiudicazione provvisoria non sostituiscono il contratto e non producono effetti traslativi della proprietà. Il passaggio della proprietà si perfeziona unicamente con la stipulazione dell'atto pubblico notarile, subordinatamente al pagamento integrale del prezzo.

ART. 15 - Spese istruttoria e stipula del contratto

1. Le spese relative alla stipulazione del contratto, d'imposta, di registro, catastali, ipotecarie, nonché le spese per eventuali frazionamenti catastali e volture, sono poste ad esclusivo carico della parte acquirente.

2. A titolo di rimborso spese per l'istruttoria tecnica e amministrativa della pratica, l'acquirente corrisponderà all'Ente, prima della stipula, una somma fissa e predeterminata nel bando in misura proporzionale al valore del bene (es. € 200,00 per la Classe D, € 500,00 per la Classe C, € 1.000,00 per le Classi A e B), a ristoro dei costi vivi sostenuti dall'Amministrazione. In aggiunta a tale somma, l'acquirente ha l'obbligo di rimborsare integralmente al Comune le spese vive sostenute per la redazione della perizia di stima di cui all'art. 2, l'importo delle quali sarà puntualmente quantificato e specificato nel bando.
3. Il contratto è rogato da un Notaio scelto dall'acquirente. Ove consentito dalla legge e sussistendo ragioni di convenienza per l'Ente, l'atto può essere ricevuto in forma pubblica amministrativa dal Segretario Comunale.

ART. 16 - Garanzie ed immissione in possesso

1. Il Comune garantisce la piena titolarità dei beni alienati e l'inesistenza di pesi o formalità pregiudizievoli, salvo quanto espressamente e preventivamente indicato nel bando di gara o nella perizia.
2. L'immissione nel possesso legale e materiale del bene a favore dell'acquirente decorre tassativamente dalla data di sottoscrizione dell'atto di compravendita, contestualmente al saldo del prezzo.

ART. 17 - Norme di rinvio e abrogazioni

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento, si applicano le disposizioni del Codice Civile in materia di compravendita e contratti, il D.Lgs. 267/2000 (TUEL) e le leggi statali e regionali vigenti in materia di patrimonio degli enti locali.
2. È abrogato il precedente regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63/1998, nonché ogni altra disposizione regolamentare interna in contrasto con il presente testo.