

***REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE, GESTIONE
E DISPOSIZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE***

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 76 del 27/10/2014

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento si conforma ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità, trasparenza, proporzionalità, adeguatezza, ragionevolezza, sussidiarietà e ad altri principi dell'ordinamento comunitario.
2. Il presente regolamento disciplina ai sensi dell'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Macerata, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, nonché la gestione e disposizione dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Macerata.
3. Il regolamento assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto di immobili, anche al fine di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

ART. 2. Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento, si intende:
 - per "Ente", il Comune di Macerata;
 - per "Dirigente responsabile del Servizio", il soggetto preposto alla direzione dei servizi, quali strutture di massima dimensione dell'ente, ai sensi degli articoli 107 e seguenti del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e secondo le norme del Regolamento per l'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
 - per "Servizio competente", il Servizio cui sono affidate le funzioni in materia di patrimonio, secondo l'organigramma ed il funzionigramma dell'Ente.

ART. 3. Beni alienabili

1. Sono alienabili a titolo esemplificativo:
 - a) i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'ente;
 - b) i beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ente, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili appartenenti al demanio dell'ente, previa sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
 - e) gli alloggi di edilizia residenziale, alle condizioni stabilite dalle fonti normative regionali vigenti in materia.
2. L'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui all'art. 4 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
3. Sono altresì alienabili i beni immobili la cui costruzione risalgia ad oltre settanta anni, per i quali sia concluso con esito negativo il procedimento di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm. e ii..

4. I beni immobili appartenenti al demanio culturale, non rientranti tra quelli elencati nell'art. 54, commi 1 e 2 del D.Lgs. n.42/2004, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali.
5. Sono esclusi dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni delle aree dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

CAPO II - LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

ART. 4. Programmazione delle alienazioni

1. Il Consiglio Comunale approva annualmente il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari e/o dei diritti reali di godimento che intende avviare, quale allegato del Bilancio di Previsione. La relativa deliberazione deve essere coordinata con la programmazione economico-finanziaria pluriennale dell'ente.
2. Nel Piano sono indicati:
 - i beni immobili, le categorie di beni immobili e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, superficie, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - l'indicazione del valore attribuito ai singoli beni dal Servizio competente.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della sua scadenza. In particolare, il Consiglio Comunale può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.
4. Nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni è indicata, anche attraverso il riferimento a specifiche partizioni di bilancio, la destinazione dei proventi derivanti dalle alienazioni e dalle valorizzazioni dei beni patrimoniali, nel rispetto delle vigenti disposizioni concernenti la materia.
5. All'alienazione dei beni immobili prevista nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici si applicano le disposizioni di cui agli artt. 53, comma 6 e seguenti e 128, comma 4, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163.

ART. 5. Attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari

1. Il Servizio competente provvede all'attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, attraverso la gestione dei relativi procedimenti amministrativi anche propedeutici alla successiva fase contrattuale.
2. In particolare, a titolo meramente esemplificativo, competono al Dirigente del Servizio competente tutti gli atti connessi alla scelta del contraente, all'approvazione della stima dei beni e la sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita oltre a tutti i provvedimenti e le azioni dirette al miglior esito delle alienazioni del patrimonio dell'Ente.

ART. 6. Individuazione del prezzo

1. I beni da alienare sono valutati dal Servizio competente mediante perizia di stima.
2. Per la stima di beni aventi complesse caratteristiche il Dirigente del Servizio competente può motivatamente avvalersi anche di tecnici esterni, oppure di una commissione di tecnici comunali, oppure dell'ufficio tecnico erariale, ai sensi di legge; le funzioni dei tecnici comunali prescelti per la commissione di cui sopra sono da annoverarsi tra i compiti d'ufficio.
3. Anche le permutazioni immobiliari devono essere precedute da apposita perizia di stima.
4. La perizia estimativa deve contenere:
 - l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
 - una relazione tecnico-illustrativa del bene e del suo stato di conservazione;
 - i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - la potenziale destinazione d'uso del bene;
 - il probabile mercato interessato all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale, regionale o locale, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci.
5. Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per l'alienazione dell'immobile.
6. Si può prescindere dalla formale perizia estimativa nei casi di vendita di piccoli reliquati di terreno da alienare al diretto interessato al prezzo d'inventario eventualmente aggiornato o sulla base della proposta di acquisto. Tale disposizione può trovare applicazione per i beni il cui valore non sia superiore a Euro 20.000,00, salvo il caso di beni che, al di là del valore superiore ad euro 20.000,00, per loro natura e conformazione, non possano essere comunque considerati.
7. A tale valore, come sopra determinato, dovranno 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) e le spese di pubblicità sostenute dall'Ente per poter procedere alla cessione del bene.
8. La validità della stima ha durata pari ad un anno, salvo che intervengano fattori diversi che inducano a modificare la stima in un momento antecedente. Successivamente al decorso dell'anno, il Servizio competente può in ogni caso confermare anche *per relationem* la stima già data.
9. E' possibile richiedere, come corrispettivo dell'alienazione, la cessione di immobili da realizzare secondo caratteristiche prestabilite oltre ad una eventuale somma in denaro.
10. Nei casi e per le finalità di cui all'art. 19 c. 1 del presente regolamento, le stime, previo atto di indirizzo della Giunta comunale, possono essere motivatamente ridotte.

CAPO III - PROCEDURE DI VENDITA

ART. 7. Modalità di individuazione del contraente

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
 - c) trattativa privata diretta.
2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente del Servizio competente, con la

quale è individuato il bene, approvato il bando pubblico ed impegnata la spesa per le pubblicazioni.

3. Qualora si proceda mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, con determinazione del Dirigente del Servizio competente è approvato l'avviso pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene, alle modalità e ai termini di presentazione delle offerte, nonché l'esplicazione di eventuali trattative successive.
4. Nella scelta del contraente è assicurato il rispetto di criteri di trasparenza e sono osservate le forme di pubblicità di cui al successivo art. 8.
5. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di asta pubblica, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente. Si applica in ogni caso l'art. 1471 C.C..
6. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 5 è nullo.

ART. 8. Pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita

1. I bandi e gli avvisi riguardanti le procedure di vendita sono soggetti, in via generale, alle seguenti forme di pubblicità: affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione nel sito internet del Comune.
2. Potranno essere comunque utilizzati, a discrezione del dirigente del Servizio competente, anche altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di approvazione del bando o dell'avviso pubblico.
3. La pubblicazione non può essere inferiore a giorni quindici.
4. Nei casi di dichiarata e motivata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti, da parte del Dirigente competente, sino alla metà.

ART. 9. Asta pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna prefissione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.
2. Il bando pubblico deve contenere le seguenti informazioni minime:
 - a) la descrizione, la consistenza, l'individuazione catastale e la destinazione urbanistica del bene da alienare;
 - b) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene;
 - c) i dati relativi al possesso dell'immobile;
 - d) il prezzo estimativo posto a base di gara;
 - e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - f) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
 - g) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara, ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrattare con la P.A.;
 - i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui sono visibili gli atti di gara;
 - j) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento, con l'eventuale

indicazione di tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita, ad es. spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.);

- k) l'avvertenza che la gara avverrà ad unico e definitivo incanto senza possibilità di offerte in aumento in sede di gara, fatta salva la possibilità di migliorare le offerte aventi il medesimo importo;
 - l) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta che sia superiore al prezzo posto a base d'asta;
 - m) i termini e le modalità di pagamento del corrispettivo.
3. Con uno stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso potranno anche essere divisi in lotti.
4. Il bando pubblico disciplina tutti gli aspetti dell'alienazione non riconducibili espressamente al presente regolamento.

ART. 10. Garanzie e cauzione

1. L'Ente assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve particolari esigenze dell'Ente da indicare in sede di gara nel bando.
3. Nessun offerente può partecipare all'asta pubblica o alla gara ufficiosa se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria Comunale, nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita, la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara o produca assegno circolare intestato al Comune di Macerata per il medesimo importo.
4. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.
5. La cauzione sarà ritenuta a favore dell'Ente nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando pubblico o avviso.
A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione sarà ritenuta in favore dell'Ente:
 - qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
 - nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non proceda alla stipulazione nei termini, nella sede e con le modalità comunicategli.
6. Il Servizio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

ART. 11. Offerte per procura o per persona da nominare

1. Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.
2. In caso di offerte presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono obbligate in

solido.

3. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, ai sensi degli articoli 1401 e seguenti del Codice Civile, l'aggiudicatario provvisorio dovrà dichiarare entro tre giorni dal ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria la persona per la quale ha presentato offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione provvisoria firmandone il verbale, ove presente, o nei tre giorni successivi al ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, mediante atto pubblico o con dichiarazione firmata avanti al presidente di gara.
4. In caso di mancata dichiarazione dell'offerente o in caso di mancata accettazione della dichiarazione, nelle modalità di cui al comma 3 del presente articolo, l'offerente sarà considerato, ad ogni effetto legale, come vero ed unico aggiudicatario.
5. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà garante solidale della medesima, anche dopo che quest'ultima abbia accettato la dichiarazione, sino all'avvenuta stipula dell'atto di compravendita.
6. I depositi eseguiti dall'offerente per persona da nominare risultato aggiudicatario rimangono vincolati anche quando la dichiarazione sia stata resa ed accettata.

ART. 12. Locazione finanziaria immobiliare

1. E' consentito il ricorso al contratto di locazione finanziaria immobiliare (leasing) da stipularsi con apposita società debitamente autorizzata all'esercizio di tale attività.
2. Gli interessati all'acquisto che intendono avvalersi della facoltà di cui al comma precedente dovranno:
 - a) indicare contestualmente alla presentazione dell'offerta - sia in sede di gara ufficiale od informale, sia in sede di trattativa privata diretta - la propria intenzione di ricorrere a società di leasing;
 - b) sottoporre all'Amministrazione comunale per l'approvazione - non più tardi dei venti giorni successivi alla ricezione di apposita comunicazione della medesima - lo schema contrattuale della *stipulanda* locazione finanziaria, contenente specifiche clausole di garanzia in ordine al rispetto, da parte della società di leasing e dell'utilizzatore del bene (per quanto di rispettiva competenza), di tutte le condizioni e obblighi stabiliti nel presente Regolamento o nel bando/avviso pubblico.
3. Prima della sottoscrizione del contratto di locazione finanziaria e comunque in ipotesi di mancata approvazione dello stesso da parte dell'Ente, il vincolo contrattuale resta in capo all'offerente.
4. Copia autentica del contratto di locazione finanziaria sottoscritto tra l'offerente e la società di leasing dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale per essere allegata al contratto di compravendita.
5. Alla stipula del suddetto contratto di compravendita la società di leasing dovrà versare l'intero prezzo di acquisto dell'immobile, spettando per contro all'offerente la restituzione della somma versata a titolo di deposito cauzionale, dedotte le spese contrattuali di cui al successivo art. 25.

ART. 13. Commissione e verbale di gara

1. L'asta viene effettuata da apposita commissione composta dal Dirigente del Servizio competente, con funzioni di presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso in

qualità di membri, uno dei quali svolgerà altresì le funzioni di segretario verbalizzante.

2. In caso di assenza/impedimento di uno/entrambi i componenti, il Presidente nomina i sostituti.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.
4. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipula del contratto, successivo alla aggiudicazione definitiva.
5. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene redatta la determina attestante la diserzione di gara.

ART. 14. Asta pubblica - Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara

1. I plichi contenenti l'offerta e la documentazione per l'ammissione alla gara devono pervenire, all'indirizzo indicato dal bando, per posta a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, posta celere o a mano mediante consegna all'Ufficio Protocollo dell'Ente, entro il termine perentorio indicato dal bando. Oltre tale termine non sarà valida alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata. La spedizione del plico avviene ad esclusivo rischio dei concorrenti.
2. Per l'osservanza del termine vale la data del ricevimento e l'ora di arrivo apposti dall'Ufficio Protocollo dell'Ente sulla busta contenente l'offerta pervenuta.
3. Il plico a pena di esclusione:
 - a) deve essere chiuso e sigillato dall'offerente sui lembi di chiusura;
 - b) deve recare all'esterno l'indicazione della procedura cui si riferisce;
 - c) deve contenere l'offerta sottoscritta per esteso dall'offerente in busta chiusa e sigillata nella quale non devono essere inseriti altri documenti richiesti dal bando;
 - d) deve contenere la documentazione richiesta dal bando con particolare riguardo alla cauzione.
4. Il Presidente della commissione di gara, nel giorno ora e luogo fissati, dichiara aperta la gara che si svolge in seduta pubblica. Di seguito apre, uno alla volta, i plichi pervenuti secondo l'ordine di arrivo risultante dal protocollo, facendo constatare ai componenti della commissione ed ai presenti, la data in cui sono pervenuti e la loro integrità o meno. La commissione esamina, per ciascuno, la regolarità e completezza della documentazione, apponendo le proprie firme sulla documentazione prodotta dagli offerenti e provvedendo all'ammissione di questi e alle eventuali esclusioni; nei casi controversi il presidente può sospendere la gara e in tal caso ai concorrenti verrà comunicata la data e l'ora di ripresa dei lavori con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o Posta Elettronica Certificata da inviare almeno tre giorni prima; vengono quindi aperte le buste relative alle offerte; al termine il Presidente aggiudica provvisoriamente la procedura di alienazione a colui che ha presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo fissato nel bando d'asta.
5. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
6. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.
7. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre

giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.

8. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

ART. 15. Aste deserte

1. 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 Dirigente del Servizio competente previa deliberazione di indirizzo della Giunta comunale.
2. 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, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.
3. Qualora anche la/le successiva/e asta/e andasse/ero deserta/e, 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. 16. Approvazione verbale di gara

1. Proclamata l'aggiudicazione provvisoria, il verbale di gara, con tutti i relativi documenti, viene approvato dal dirigente del Servizio competente con apposito provvedimento.
2. Il verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono comunicati all'aggiudicatario.

ART. 17. Stipulazione dell'atto di compravendita

1. Entro il termine stabilito dal bando pubblico o comunicato dall'Amministrazione, l'acquirente deve provvedere al pagamento del residuo prezzo presso la Tesoreria Comunale, che ne rilascia quietanza.
2. Il contratto di compravendita è di regola stipulato in forma pubblica amministrativa, salva la possibilità di ricorrere ad un notaio rogante a scelta dell'acquirente, previa determinazione del Dirigente del Servizio competente che si avvale, ai fini della stipula, dell'assistenza dell'Ufficio contratti dell'ente.
3. La stipula deve avvenire comunque entro e non oltre il termine perentorio previsto dal bando pubblico o comunicato dall'Amministrazione. Scaduto tale termine senza giustificato motivo il Dirigente del Servizio competente considera l'aggiudicatario rinunciatario all'acquisto, salva diversa motivata valutazione; a seguito di tale inadempimento/rinuncia il Dirigente del Servizio competente provvede ad incamerare il relativo deposito cauzionale/cauzione; in tal caso, il Dirigente del Servizio competente, seguendo l'ordine della graduatoria, chiederà successivamente ai vari offerenti se accettino di concludere il contratto alle condizioni della

migliore offerta. E' sempre fatto salvo il risarcimento del danno.

4. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari. Eventuali eccezioni vanno indicate e motivate nel bando.

ART. 18. Trattativa privata mediante gara ufficiosa

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa quando il Dirigente del Servizio competente ritenga che:
 - il valore del singolo immobile da alienare sia pari o inferiore a € 200.000,00 (euro duecentomila/00) e/o l'immobile rivesta interesse per pochi soggetti predeterminati, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile o per determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc) e che comunque costituisca bene residuale, di difficile o oneroso utilizzo per l'Ente (ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi interclusi o parzialmente interclusi, verde pubblico, ecc.);
 - in caso di precedente esperimento di asta andato deserto.
2. In tali fattispecie l'Ente procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, nelle forme indicate dall'art. 8.
3. Con uno stesso avviso si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso verranno divisi in lotti.
4. La trattativa si può anche sviluppare in due fasi distinte:
 - la prima, di carattere esplorativo, consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire nei modi e nel termine fissato nell'avviso di vendita in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
 - una seconda eventuale fase, in cui si tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate più vantaggiose.
5. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto (art. 15 comma 2), posto a base delle offerte da presentare.
6. Per le garanzie, la cauzione e il caso di offerte migliori pari si applica quanto disposto rispettivamente dagli artt. 10 e 14.
7. Una Commissione costituita ai sensi dell'art. 13 procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.
8. Si applicano in quanto compatibili le disposizioni stabilite per l'asta pubblica in relazione all'aggiudicazione provvisoria e all'aggiudicazione definitiva a favore del migliore offerente.
9. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto.

ART. 19. Trattativa privata diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'Ente e di altri enti pubblici o di O.N.L.U.S. o di organizzazioni di volontariato di cui all'art. 3 della L.R. 15 del 30.05.2012

o di enti del c.d. “terzo settore”, onde promuovere ed incentivare finalità relative ad interessi sociali, dello sviluppo economico del territorio, nonché di perseguire l’interesse pubblico, adiuuando fattivamente attività e servizi di pubblico interesse e/o di interesse generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano i soggetti di cui all’art. 4 c. 6 terzo periodo e c. 8 terzo periodo del D.L. 95 del 06.07.2012 conv. con modifiche e successive integrazioni in L. 135 del 07.08.2012), ovvero per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli e associati individuati in relazione a porzioni di territorio comunale da riqualificare o valorizzare, si può procedere a trattativa privata diretta, previa deliberazione di indirizzo da parte della Giunta comunale, nei seguenti casi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di enti pubblici di cui all’art.1, comma 2, del D.Lgs. 165/2001 ed enti loro dipendenti;
 - b) alienazione di beni immobili a favore di consorzi o società costituite o partecipate dal Comune almeno al 51% del capitale sociale per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
 - c) alienazione di beni immobili a favore di consorzi o società ove gli enti pubblici risultino proprietari di quote non maggioritarie, purché i soci privati siano stati scelti con procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
 - d) alienazione di beni immobili a favore di soggetti pubblici o privati esercenti servizi pubblici locali, purché l’affidamento abbia una durata almeno quinquennale per la realizzazione di impianti o per la gestione di servizi pubblici o di interesse pubblico;
 - e) alienazione di beni immobili ai soggetti pubblici o privati esercenti attività di volontariato di cui alla LR 15/2012;
 - f) alienazione di beni immobili ai soggetti pubblici o privati esercenti attività di pubblico interesse e/o di interesse generale e/o servizi pubblici, ai sensi di legge;
 - g) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l’Ente motivatamente ritenga utile acquisire;
 - h) alienazioni di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta per la ricomposizione fondiaria di lotti edificabili;
 - i) alienazione di beni immobili e/o della potenzialità edificatoria afferente il demanio/patrimonio anche indisponibile pubblico all’interno di strumenti urbanistici attuativi e di concessioni convenzionate a favore dei soggetti attuatori/proprietari dei lotti/appartamenti delle previsioni urbanistiche;
 - j) cessione del diritto di superficie a favore di altri enti pubblici o soggetti pubblici o privati che perseguano scopi di pubblico interesse/interesse generale, finalità sociali, culturali, umanitarie, ambientali, sportive motivatamente ritenute meritevoli di sostegno;
 - k) in caso di aste pubbliche andate deserte;
 - l) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.), rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato;
 - m) alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria nei casi in cui il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.
2. In tutte le suddette ipotesi l’alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l’acquirente e, in caso di aste pubbliche andate deserte, ad un prezzo non inferiore a quello fissato a base dell’incanto deserto (art. 15 comma 2).
 3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l’offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

4. Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nelle deliberazioni di indirizzo e nelle determinazioni gestionali; in particolare dei contenuti delle determinazioni quali atti gestionali, anche per estratto, viene data adeguata pubblicità e trasparenza (almeno tramite affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione nel sito internet del Comune), prima della definitiva alienazione contrattuale, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate e, in generale, al fine di garantire il principio di concorrenza, confronto competitivo, di evidenza pubblica ed onde evitare restrizioni ingiustificate alla regola generale della libertà di competizione. A tal fine, la pubblicazione non può essere inferiore a giorni dieci. Nei casi di dichiarata e motivata urgenza, i termini di cui sopra possono essere ridotti, da parte del Dirigente competente, sino alla metà.

ART. 20. Procedure deserte

1. In caso di procedure deserte, è fatta salva la facoltà dell'Ente di rivolgersi ad agenzie di intermediazione immobiliare.

ART. 21. Permuta

1. Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità e nei casi previsti dal precedente art. 19 lett. g), h), i), è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati, di beni immobili, previo inserimento anche puntuale nel piano delle alienazioni.
2. La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o di altra utilità e nel rispetto della normativa vigente.

CAPO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 22. Prelazione

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione l'ufficio competente provvede ad accertare se il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione; tale circostanza deve essere indicata nel bando o nell'avviso e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata mediante gara ufficiosa o trattativa privata diretta.
2. L'aggiudicazione dovrà essere comunicata al titolare del diritto nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
3. I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento degli eventuali corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori.
4. L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dall'Ente in esito all'esperimento di asta pubblica o di gara ufficiosa e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a trenta giorni - o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - a decorrere dal ricevimento della comunicazione della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.

5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di alienazione.
6. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

ART. 23. Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

1. Nell'ambito delle procedure di appalti pubblici di opere e lavori pubblici, di forniture e di servizi, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore della proprietà di beni immobili comunali, già indicati nel Programma triennale dei lavori pubblici o nell'avviso di preinformazione per i servizi e le forniture, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto.
2. Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del precedente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero la procedura di dismissione abbia avuto esito negativo.
3. In casi particolari per ragioni di interesse pubblico, adeguatamente motivate, l'alienazione di beni immobili può prevedere in parte quale controvalore dell'alienazione, la realizzazione di opere su altri immobili comunali da parte del soggetto acquirente; tali opere saranno realizzate da detto acquirente in via diretta o tramite ditte qualificate ai sensi di legge, se del caso, fungendo il medesimo da stazione appaltante, nei limiti della normativa vigente.
4. Si applicano, in quanto inerenti, le disposizioni di cui agli artt. 53, comma 6 e seguenti e 128, comma 4, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

ART. 24. Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio comunale e sul sito internet dell'Ente.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario ed il prezzo contrattuale.

ART. 25. Spese contrattuali

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, comprese quelle di pubblicazione e di pubblicità del bando o avviso, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'acquirente, salvo diversa motivata valutazione.

CAPO V - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 26. Norme di rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti relative alla materia.

ART. 27. Applicabilità in via analogica. Regole finali

1. Il presente regolamento si applica in via estensiva/analogica anche ad altre forme di disposizione del patrimonio comunale, comunque esse siano denominate, nel rispetto della normativa e degli eventuali accordi già sottoscritti.
2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, la presente regolamentazione si applica a: concessioni, concessioni d'uso, locazioni, affitti, comodati, dazioni in disponibilità, concessioni di diritti relativi anche tramite contratti atipici.
3. In tali casi la concessione in disponibilità dei beni comunali potrà avvenire a titolo oneroso; potrà avvenire a titolo gratuito a condizioni contrattate in via diretta, parzialmente gratuito, in relazione alle valutazioni di interesse pubblico, di sviluppo economico, culturale, turistico, sociale, di tutela dell'associazionismo del territorio e nel rispetto dei vincoli e dei limiti normativi, il tutto motivatamente valutato dalla Giunta comunale, tenendo in debito conto le finalità istituzionali dell'Ente e di altri enti pubblici o di O.N.L.U.S. o di organizzazioni di volontariato di cui all'art. 3 della L.R. 15 del 30.05.2012, onde promuovere ed incentivare finalità relative ad interessi sociali, dello sviluppo economico del territorio, nonché di perseguire l'interesse pubblico, adiuvando fattivamente attività e servizi di pubblico interesse e/o di interesse generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano i soggetti di cui all'art. 4 c. 6 terzo periodo e c. 8 terzo periodo del D.L. 95 del 06.07.2012 conv. con modifiche e successive integrazioni in L. 135 del 07.08.2012), ovvero per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli e associati individuati in relazione a porzioni di territorio comunale da riqualificare o valorizzare.
4. Per i contratti in corso o scaduti o comunque disdettati ma non ancora rilasciati dal privato, relativi a concessioni, concessioni d'uso, locazioni, affitti, comodati, dazioni in disponibilità, concessioni di diritti relativi anche tramite contratti atipici variamente denominati, per motivi di pubblico interesse, di economicità, efficacia, adeguatezza e ragionevolezza, il Comune di Macerata può motivatamente ricontrattare direttamente il canone/corrispettivo economico (comunque denominato), tenendo in debito conto l'avviamento e radicamento delle attività già contrattualizzate e le possibili implicazioni culturali in senso lato, ambientali, sportive ritenute meritevoli di sostegno, nonché anche dei valori di mercato.

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	2
ART. 1. Oggetto del regolamento	2
ART. 2. Definizioni	2
ART. 3. Beni alienabili	2
CAPO II - LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'	3
ART. 4. Programmazione delle alienazioni	3
ART. 5. Attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari	3
ART. 6. Individuazione del prezzo	4
CAPO III - PROCEDURE DI VENDITA	4
ART. 7. Modalità di individuazione del contraente	4
ART. 8. Pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita	5
ART. 9. Asta pubblica.....	5
ART. 10. Garanzie e cauzione	6
ART. 11. Offerte per procura o per persona da nominare	6
ART. 12. Locazione finanziaria immobiliare	7
ART. 13. Commissione e verbale di gara	7
ART. 14. Asta pubblica - Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara.....	8
ART. 15. Aste deserte	9
ART. 16. Approvazione verbale di gara	9
ART. 17. Stipulazione dell'atto di compravendita	9
ART. 18. Trattativa privata mediante gara ufficiosa	10
ART. 19. Trattativa privata diretta.....	10
ART. 20. Procedure deserte	12
ART. 21. Permuta	12
CAPO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI	12
ART. 22. Prelazione.....	12
ART. 23. Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici	13
ART. 24. Gare esperite	13
ART. 25. Spese contrattuali	13
CAPO V - DISPOSIZIONI FINALI.....	13
ART. 26. Norme di rinvio.....	13
ART. 27. Applicabilità in via analogica. Regole finali.....	14