



Città di Schio

## **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE**

*(Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 28 ottobre 2024)*

## **INDICE**

ART. 1 - OGGETTO .....	pag. 3
ART. 2 - BENI ALIENABILI .....	pag. 3
ART. 3 - PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI .....	pag. 3
ART. 4 - STIMA DEI BENI .....	pag. 4
ART. 5 - PROCEDURE DI VENDITA .....	pag. 5
ART. 6 - ASTA PUBBLICA .....	pag. 5
ART. 7 - PROCEDURA NEGOZIATA .....	pag. 7
ART. 8 - CAUZIONE .....	pag. 8
ART. 9 - PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO.....	pag. 9
ART. 10 - STIPULA DEL CONTRATTO .....	pag. 9
ART. 11 - DIRITTO DI PRELAZIONE .....	pag. 9
ART. 12 - PERMUTA .....	pag. 10
ART. 13 - NORMA FINALE .....	pag. 10

## **ART. 1 - OGGETTO**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12 c.2 della L.127/1997, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare, in deroga alle norme di cui alla L.783/1908 e di cui al RD 454/1909, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità.
2. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

## **ART. 2 - BENI ALIENABILI**

1. Sono alienabili:
  - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
  - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali è cessata la destinazione a pubblico servizio e come tali entrino a far parte del patrimonio disponibile;
  - c) i beni del demanio comunale contestualmente o a seguito del provvedimento di sdeemanializzazione;
  - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti;
2. 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.
3. La vendita che ha ad oggetto i beni di interesse storico ed artistico deve essere effettuata in conformità e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative di settore.

## **ART. 3 - PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**

1. Il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta, individua i singoli beni alienabili di cui all'articolo precedente, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione attraverso il Piano delle alienazioni di cui all'art. 58 del D.L. 112 del 25/06/2008 inserito nel Documento Unico di Programmazione che costituisce, ai sensi dell'art. 42 c.2 lett. l) del D.Lgs. 267/2000 (T.U. Enti locali), manifestazione della volontà del Consiglio comunale autorizzatoria della alienazione degli immobili compresi nel Piano stesso.
2. Il Piano, oltre alle alienazioni degli immobili, comprende altresì le concessioni di valorizzazione di cui all'art. 3 bis del D.L. 351/2001 convertito dalla Legge 410/2001, le concessioni di beni culturali a enti del terzo settore di cui all'art. 71 c. 3 del D.Lgs. 117/2017 (Codice del terzo settore) ed altre operazioni significative di valorizzazione del patrimonio immobiliare.
3. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari deve indicare:
  - a) i beni individuati e di cui al comma precedente;
  - b) le caratteristiche principali dei beni quali ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione;
  - c) una stima di massima potenziale ed indicativa, non vincolante, del valore dei beni da alienare, oppure, se disponibile, il valore di stima dei beni da alienare, ottenuto mediante la perizia di cui all'art. 4.

4. Il Consiglio Comunale può integrare in qualsiasi momento, con apposito provvedimento, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari al fine di procedere all'alienazione o valorizzazione di ulteriori beni immobili ovvero alla alienazione di diritti reali sugli stessi.

5. L'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva.

6. La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari può determinare nuove destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili, costituendo adozione di variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 35 della L.R. 16.2.2010 n. 11 per la quale va svolto il procedimento in materia come disciplinato dalla competente normativa regionale.

7. Con riferimento agli immobili indicati nel Piano e dopo la sua approvazione da parte del Consiglio comunale, con atti dirigenziali è avviata, condotta e conclusa la procedura di alienazione o di concessione di valorizzazione.

#### ART. 4 - STIMA DEI BENI

1. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima sulla base del valore di mercato attuale del bene in rapporto alla ubicazione, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

2. La perizia di stima deve indicare:

- descrizione, consistenza ed identificazione catastale del bene;
- destinazione urbanistica;
- condizioni, caratteristiche e stato del bene;
- determinazione del più probabile valore di mercato o valore di realizzo sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare e con le condizioni di mercato.

3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta o di procedura negoziata, al netto di iva se dovuta.

4. La perizia estimativa viene di norma affidata a un dipendente tecnico dell'Ente inquadrato nell'area dei Funzionari e dell'Elevata Qualificazione o di qualifica dirigenziale, con adeguata esperienza e comprovata professionalità. In caso di stime di particolare complessità o qualora il bene da stimare abbia caratteristiche particolari è ammesso l'affidamento dell'incarico di stima del valore del bene all'Agenzia del Territorio, ovvero a professionisti esterni, secondo le modalità previste dalla disciplina legislativa di settore.

5. Qualora non si riesca ad effettuare preventivamente la valutazione ai sensi dei precedenti commi nel piano delle alienazioni il valore di ogni singolo bene viene determinato secondo una stima potenziale ed indicativa di massima effettuata a cura del personale tecnico del Comune; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione.

6. Devono essere poste a carico dell'acquirente le spese sostenute o da sostenere per attività di frazionamento, di aggiornamento catastale, di variante urbanistica di valorizzazione o per l'eventuale costituzione di ipoteca legale, il costo dell'eventuale incarico esterno per la perizia estimativa per individuare il valore a base d'asta o di procedura negoziata, il costo di predisposizione di eventuali studi/progetti riguardanti l'immobile che verranno consegnati a beneficio dell'acquirente ed i costi per le spese tecniche connesse alla vendita dell'immobile. Tali spese andranno corrisposte al Comune insieme al prezzo di acquisto dell'immobile.

## ART. 5 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Per la scelta del contraente, sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2 Le offerte hanno la natura di proposte vincolanti, mentre gli effetti vincolanti per il Comune derivano dalla conclusione del contratto.

3. Per qualunque tipologia di procedura è richiesto, in capo ai partecipanti, il requisito dell'assenza di debiti nei confronti del Comune oltre ai requisiti generali previsti dalla vigente normativa per contrattare con la pubblica amministrazione. L'acquirente non deve incorrere nei divieti speciali di comprare previsti dall'art. 1471 c.c.

4. A tal fine, insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti speciali di comprare di cui all'articolo 1471 del codice civile.

5. I contraenti vengono individuati mediante:

- a) procedura aperta (asta pubblica);
- b) procedura negoziata.

## ART. 6 - ASTA PUBBLICA

1. L'alienazione dei beni immobili avviene mediante asta pubblica, salvi i casi di ricorso a procedura negoziata, come previsti all'art. 7, ove ve ne ricorrano i presupposti.

2. L'asta pubblica è preceduta da bando da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune di Schio e sul sito internet dell'Ente per un periodo non inferiore a 30 giorni, riducibile fino a 15 giorni per i beni con valore a base d'asta inferire a € 150.000,00.

3. Oltre a quanto previsto al comma 2, anche in relazione al valore dell'immobile ed all'esigenza di dare pubblicità al bando, possono essere utilizzati ulteriori mezzi di pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal Dirigente competente, tenendo conto della effettiva loro penetrazione nel mercato, ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti e del valore del bene. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a maggiore diffusione locale e/o nazionale, gli annunci in televisione, la pubblicazione all'Albo pretorio della Provincia e dei Comuni limitrofi, la pubblicazione in siti dedicati, le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e dell'Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione. Se il luogo ove è situato il bene è

diverso da quello di Schio, l'avviso d'asta è pubblicato integralmente anche all'albo pretorio del Comune ove ha sede il bene da alienare.

4. Il bando deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) descrizione e consistenza del bene;
- b) dati catastali e destinazione urbanistica;
- c) ubicazione;
- d) indicazione di eventuali oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti;
- e) specifiche sull'eventuale possessore o detentore del bene;
- f) prezzo a base d'asta;
- g) condizioni di vendita;
- h) stato giuridico del bene con riferimento a eventuali diritti di prelazione, servitù attive e passive, ecc.;
- i) tutte le condizioni per la partecipazione all'asta e le modalità per la formulazione ed il recapito delle offerte;
- j) l'ammontare della cauzione provvisoria e le modalità di costituzione;
- k) i termini e le modalità di pagamento del prezzo.

5. Il bando potrà altresì prevedere l'obbligo del mantenimento, da parte dell'acquirente, del rapporto già in essere di locazione, affitto, concessione o altra forma con altro soggetto detentore o possessore del bene.

6. Uno stesso bando può prevedere l'alienazione di più immobili, anche con divisione in lotti.

7. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

8. Possono essere ammesse offerte per procura. In tale caso la procura deve essere formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

9. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

10. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel tempo e nel luogo stabilito nel bando di gara.

11. Delle operazioni di gara viene redatto un verbale, sottoscritto da una commissione composta dal Dirigente del Servizio Patrimonio, in qualità di Presidente, e da altri due membri nominati dallo stesso Dirigente, uno dei quali funge anche da Segretario.

12. L'aggiudicazione avviene a favore del miglior offerente.

13. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere, nel corso della seduta pubblica di apertura delle offerte, a ciascun offerente presente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto. 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.

14. L'asta si conclude con l'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta valida.

15. L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara.

16. Dell'esito della gara viene data informazione mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune.

17. Il verbale di gara sarà oggetto di approvazione mediante determinazione dirigenziale, con la quale si provvede altresì all'aggiudicazione definitiva a seguito della verifica con esito positivo delle dichiarazioni, dei documenti e del possesso dei requisiti generali in capo all'aggiudicatario.

18. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo, se ritenuto opportuno, fino ad un massimo del 10%.

19. Dal secondo incanto andato deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere alla vendita a procedura negoziata come previsto dall'art. 7 c. 6, all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.

## ART. 7 - PROCEDURA NEGOZIATA

1. Per una semplificazione e snellimento delle procedure, qualora gli immobili, per le caratteristiche e l'ubicazione dei medesimi, siano di interesse ed utilità unicamente per un numero limitato di soggetti, è ammessa procedura negoziata con i medesimi, con la specifica della motivazione all'interno del provvedimento di avvio della procedura. Ove vi siano i predetti presupposti con riferimento ad un unico soggetto, è ammessa la procedura negoziata diretta con il medesimo.

2. Nel caso di immobili con valore di mercato determinato nella perizia di stima superiore a € 300.000,00, qualora non siano già state espletate aste pubbliche dichiarate deserte, la procedura negoziata è sempre preceduta da un avviso di manifestazione di interesse al fine di rendere edotti eventuali interessati all'acquisto da invitare alla procedura negoziata. L'avviso deve essere pubblicato all'albo pretorio e sul sito dell'Ente per almeno 15 giorni.

3. La procedura negoziata con più soggetti è avviata mediante lettera invito a presentare un'offerta scritta segreta con la specifica dei documenti e delle dichiarazioni richieste.

Il termine per la presentazione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni dalla data di trasmissione della lettera di invito.

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. 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 dirigente competente alla gestione del patrimonio. Nell'invito a presentare offerta sono indicate tutte le condizioni per la vendita. Le offerte sono segrete e l'apertura delle stesse avviene in seduta pubblica da parte di una commissione costituita secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 11, del presente Regolamento che redige e sottoscrive un verbale, che sarà approvato con successiva determinazione del dirigente competente alla gestione del patrimonio, con la quale lo stesso provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.

4. L'aggiudicazione è fatta all'offerta di valore più elevato; in caso di parità si procede con un

ulteriore confronto competitivo tra gli offerenti, mediante invito a presentare un'ulteriore offerta scritta segreta a rialzo. In caso di ulteriore parità si procederà mediante estrazione a sorte.

5. Si può ricorrere a procedura negoziata nei casi previsti al successivo comma 6 qualora la condizione giuridica o di fatto dell'immobile renda non praticabile, non logico, non conveniente, non sostenibile od utile per il Comune il ricorso ad asta pubblica.

6. E' ammessa la procedura negoziata:

- in caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione od al fine di prevenire una lite giudiziaria oppure a seguito di accordo sostitutivo di provvedimento;
- quando la cessione del bene è inserita nell'ambito di un'operazione di permuta con altri beni che il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- se l'alienazione del bene, o di quota di comproprietà dello stesso, avviene a favore di enti pubblici, di soggetti controllati/partecipati dal Comune o di enti del terzo settore nell'ambito di un accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del Dlgs. 267/2000 o di un accordo o affidamento per l'erogazione di servizi pubblici primari, oppure per l'esercizio di attività di interesse pubblico;
- nel caso di cessione di un immobile nell'ambito di piani attuativi o nell'ambito di altre operazioni urbanistiche;
- quando il bene non sia autonomamente utilizzabile o non soddisfi alcuna autonoma esigenza di altro soggetto, con riferimento alle caratteristiche ed alla posizione del bene stesso in correlazione ad altre proprietà già esistenti;
- qualora si tratti di fondi interclusi e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante;
- qualora si tratti di relitti stradali con un solo frontista;
- alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento;
- quando l'alienazione riguarda quote di comproprietà, a favore dei comproprietari;
- nel caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 6 c. 19 purché il prezzo di vendita non sia inferiore a quello posto a base dell'ultima asta pubblica.

7. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene a un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato nella perizia di stima o posto a base d'asta nell'ultima procedura aperta esperita.

## ART. 8 - CAUZIONE

1. La partecipazione alle procedure di alienazione previste dal presente Regolamento è condizionata al versamento di una cauzione pari al 10% del valore del bene posto a base della procedura di

vendita a garanzia dell'offerta. I depositi cauzionali degli offerenti che non siano rimasti aggiudicatari saranno restituiti, senza alcun interesse, entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva della gara.

2 La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora questi rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza o non vi provvedesse nei termini stabiliti; diversamente potrà valere come versamento in acconto.

## ART. 9 - PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

1. Il prezzo è corrisposto in un'unica soluzione, prima o al momento della stipula del contratto, con le modalità indicate nel bando.
2. In caso di alienazioni a favore di enti pubblici, di soggetti controllati/partecipati dal Comune o di enti del terzo settore di cui all'art. 7 c. 6 terzo punto, la Giunta può concedere, subordinatamente alla previsione di garanzia fideiussoria o ipoteca legale, una dilazione del pagamento di parte del prezzo, per un periodo massimo di cinque anni, previa motivazione all'interno del provvedimento di avvio della procedura di vendita, con applicazione degli interessi legali. Tutte le spese relative alla rateizzazione sono comunque a carico dell'acquirente.

## ART. 10 - STIPULA 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 stipula del contratto di compravendita entro un termine di decadenza non superiore a quarantacinque (45) giorni dall'aggiudicazione definitiva.
2. Le spese del rogito sono a carico dell'acquirente, fatto salvo il caso di permuta in cui gravano pro quota sui contraenti o secondo diverso accordo tra le parti.
3. Il pagamento del prezzo del bene aggiudicato, così come di ogni altro onere relativo alla procedura dovrà essere effettuato dall'acquirente entro e non oltre la data di stipula del rogito.
4. Nel caso di mancato versamento del prezzo nel termine fissato e/o mancata stipula del contratto, la vendita si intenderà risolta di diritto e la cauzione, vedi art. 8 del presente Regolamento, sarà trattenuta dall'Amministrazione, fatto salvo il diritto al maggior danno.
5. L'Acquirente, con l'atto di acquisto, subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi dell'Ente e deve mantenere i contratti di locazione in vigore al momento della vendita e fino alla naturale scadenza degli stessi, fatto salvo l'eventuale diritto delle parti contrattuali di recedere dal contratto.

## ART. 11 - DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Se il bene oggetto di vendita o di costituzione di servitù o diritto reale è gravato da facoltà di esercizio del diritto di prelazione prevista da una norma, tale circostanza deve essere indicata nel bando, avviso o lettera di invito.

2. L'esercizio del diritto di prelazione è consentito al titolare dello stesso con riferimento alla migliore offerta ottenuta dal Comune e risultante dal verbale di aggiudicazione; la prelazione può essere fatta valere entro un termine perentorio non inferiore a quindici giorni (o diverso termine se previsto da una norma), a decorrere dal ricevimento della comunicazione della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione o della costituzione di servitù o di diritto reale di godimento. Il titolare della prelazione non può proporre modificazioni o integrazioni alla proposta.

3 Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procede all'aggiudicazione definitiva al miglior offerente.

4. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento, si procede mediante richiesta di offerte segrete scritte in aumento; in caso di presentazione di offerte di pari valore, si procede con ulteriore confronto competitivo tra gli offerenti e, in caso di parità ulteriore, con sorteggio sempre in seduta pubblica.

#### ART. 12 - PERMUTA

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile procedere alla permuta mediante trattativa privata di beni immobili comunali, a parità di valore o mediante conguagli in denaro.

2. La permuta dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.

3. Qualora non sia già stata prevista nel piano delle alienazioni, la permuta deve essere approvata con apposita delibera consiliare in cui devono essere evidenziati i motivi a base della scelta oltre che l'interesse dell'Amministrazione che giustifica l'operazione economica.

#### ART. 13 - NORMA FINALE

1. Il presente Regolamento è efficace a seguito dell'esecutività della delibera consiliare che lo approva.

2. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il "Regolamento per la alienazione del patrimonio immobiliare" adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 142 in data 23/10/2006.

3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.