



COMUNE DI PRAY

REGOLAMENTO PER LA VENDITA O CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 24 DEL 15/10/2025

REGOLAMENTO PER LA VENDITA O CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

ART. 1 — OGGETTO DEL REGOLAMENTO.

1. Il presente Regolamento definisce le procedure e le modalità per le alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale ricompresi nel patrimonio disponibile in conformità alle seguenti disposizioni di legge intervenute a disciplinare in via specifica la materia:

- articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, che consente ai Comuni di procedere all'alienazione del proprio patrimonio immobiliare "anche in deroga alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile";
- articolo 4, comma 15, della legge 23 dicembre 1999, n. 488, che consente altresì agli enti locali di applicare, per le alienazioni di beni facenti parte del proprio patrimonio immobiliare, le disposizioni recate dal medesimo articolo in relazione al patrimonio immobiliare dello Stato;
- articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, che autorizza i Comuni ad alienare i beni immobiliari di proprietà attraverso l'inserimento degli stessi in appositi Piani approvati unitamente al bilancio di previsione, con gli effetti giuridici ivi previsti.

2. Il Comune provvede alle alienazioni assicurando attraverso il presente Regolamento criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

3. Il Regolamento prevede, altresì, le procedure volte alla concessione del diritto di superficie (artt. 952 e 953 del Codice Civile) su beni immobili inutilizzati ed appartenenti al patrimonio disponibile o indisponibile.

ART. 2 — BENI DA ALIENARE.

1. I beni da alienare sono indicati nel Bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massime,

2. Possono, tuttavia, in corso d'anno, essere alienati beni non indicati in Bilancio previa adeguata motivazione delle ragioni di pubblico interesse preordinate alla vendita,

ART. 3 — INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA.

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa resa dal Servizio Patrimonio e redatta d'ufficio o con incarico professionale a tecnici esterni, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) La descrizione e lo stato del bene, grado di appetibilità ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale o particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta sul quale saranno effettuate le offerte;

4. Oltre tale prezzo, come sopra determinato saranno previste, in sede di bando di gara, a carico dell'aggiudicatario.

- a) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno);
- b) spese di pubblicità della gara,
- c) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto.

ART. 4 — BENI VINCOLATI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto e preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ART. 5 — VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE.

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nell'avviso di gara. L'aggiudicazione dovrà essere notificata all'interessato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 6 - PROCEDURE DI VENDITA.

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica
- b) gara informale
- c) trattativa privata

in connessione al grado di appetibilità del bene e con la procedura di cui agli articoli seguenti.

ART. 7 — ASTA PUBBLICA.

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale.

2. Almeno 30 giorni prima della data fissata per l'asta pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti;

3. I canali di pubblicità utilizzabili sono quelli previsti dalla vigente normativa in materia ed in via esemplificativa: la Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale, a diffusione locale, gli annunci in televisione o con apertura di siti Internet, le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della regione.

4. La gara viene effettuata di norma con il metodo della vendita all'asta con incanto ai sensi dell'art. 576 del codice di procedura civile.

5. Oltre al metodo delle offerte segrete, l'aggiudicazione del bene potrà essere effettuata anche attraverso gli altri sistemi previsti dalla R.D. 23/05/1924 n. 827, in quanto compatibili, su proposta motivata dal Dirigente del Servizio Patrimonio, debitamente autorizzato dalla Giunta Comunale.

6. All'asta effettuata con metodo diverso da quello dell'offerta segreta da confrontarsi con il prezzo base d'asta, si applicheranno le stesse forme di pubblicità descritte nel presente articolo.

7. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata espresso

nel termine fissato dell'avviso d'asta;

8. 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 a un ventesimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

9. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora di arrivo da riportare sul plico contenente l'offerta pervenuta, a cura dell'Ufficio ricevente,

10. La gara è presieduta dal Dirigente responsabile del settore patrimonio.

11. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

12. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta che dovrà comunque essere in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, in casi di parità si procede ad estrazione a sorte,

13. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso al Sindaco ed al Segretario Generale.

14. La cauzione è sollecitamente svincolata con i concorrenti non aggiudicatari, tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti alla gara.

15. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto, è data facoltà all'acquirente di utilizzare in contro prezzo la cauzione, costituita in numerario.

16. Il contratto è stipulato nel termine di 60 (sessanta giorni) dall'avvenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto, Tale periodo è sospeso per il tempo necessario previsto dalla legge per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione.

ART. 8 — GARA INFORMALE.

1. Si procede alla vendita con il sistema della gara informale quando l'appetibilità del bene è, per sua natura utilizzazione potenziale e valore venale, riconducibile ad un mercato ristretto di ambito provinciale.

2. Alla gara è data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei di volta in volta individuati nella determinazione di vendita.

3. Le offerte devono essere presentate entro il termine previsto nell'avviso di gara.

4. La presentazione dell'offerta, da fare in plico chiuso a mezzo servizio postale con raccomandata espresso, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione, pari a un ventesimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

5. Le procedure per l'espletamento della gara sono le stesse indicate e disciplinate dai commi 7 e seguenti del precedente art. 7.

ART. 9 — TRATTATIVA PRIVATA.

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando l'appetibilità del bene è, per sua ubicazione, consistenza e limitato valore, ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso.

2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante:

- a) affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più piccole.
- b) affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nei precedenti articoli.

ART. 10 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA.

1. E' ammessa la trattativa privata diretta con un unico soggetto in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti,

2. La trattativa privata diretta, debitamente motivata sarà condotta del Dirigente del Settore Patrimonio e la vendita del bene, che comunque non potrà essere effettuata ad un prezzo inferiore a quello di mercato, salve le limitazioni previste dalla legge a cui il bene può essere soggetto, dovrà essere approvata con deliberazione di Consiglio Comunale.

3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di residenza degli atti conseguenti, è partecipato al privato acquirente che comunicherà la propria accettazione.

4. Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto al momento della stipulazione dell'atto di compravendita.

ART. 11 – CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Il presente Regolamento è volto a definire regole certe nella attività di concessione del diritto di superficie (artt. 952 e 953 del Codice Civile) delle aree per la realizzazione di servizi da destinare a soggetti che si pongono come obiettivo l'esercizio delle attività di solidarietà, sportiva, culturale, e del tempo libero al fine di realizzare e promuovere servizi di interesse pubblico, nonché per attività di installazione impianti per produzione di energia da fonte rinnovabile, ovvero altre attività volte, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, alla valorizzazione del territorio comunale.

La procedura di cessione del diritto di superficie su aree o immobili comunali dovrà essere preceduta, in sede di approvazione del Bilancio di Previsione, del piano delle valorizzazioni o dismissioni del patrimonio comunale ai sensi della Legge 133/2008.

La Giunta Comunale dovrà procedere alla approvazione di idoneo avviso, il quale dovrà essere pubblicato sul sito istituzionale per almeno 15 giorni.

L'avviso in questione dovrà riportare tutti gli elementi necessari per permettere l'inoltro delle candidature e per la valutazione delle stesse:

- a) Ente concedente;
- b) Individuazione delle aree/edifici;
- c) Durata della concessione;
- d) Canone annuo;
- e) Oneri e responsabilità a carico del concedente;
- f) Oneri e responsabilità a carico del concessionario;

- g) Criterio di aggiudicazione;
- h) Soggetti ammessi;
- i) Requisiti di ordine generale e di ordine speciale richiesti ai partecipanti;
- j) Modalità di presentazione offerte;
- k) Schema di contratto;
- l) Disposizioni in merito al termine del periodo di concessione;
- m) Disposizioni circa la revoca del diritto di superficie.

La concessione del diritto di superficie dovrà essere disposta mediante la sottoscrizione di idonea convenzione/atto pubblico con ogni onere e spese a carico del concessionario.

Rientra nelle competenze della Giunta Comunale dare attuazione alle decisioni del Consiglio Comunale a seguito della adozione del “Piano per le Alienazioni e Valorizzazioni” e procedere alla revoca del diritto di superficie.

ART. 12— ENTRATA IN VIGORE.

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi 10 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione in Albo Pretorio, ai sensi dell’art.134, comma 3, del D. Lgs. 18/08/2000 n.267.
2. Sono abrogate le norme regolamentari con esso incompatibili.