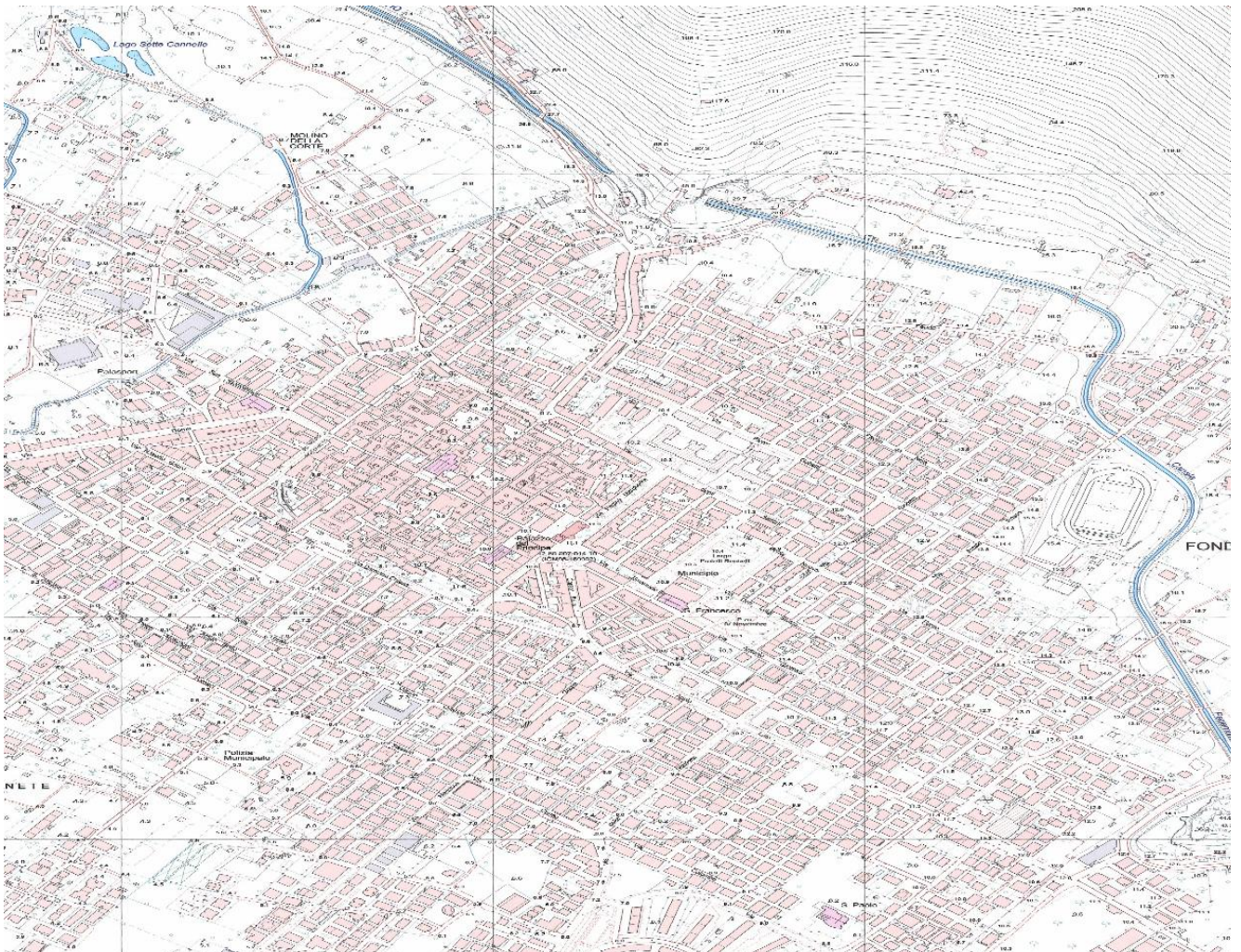




# COMUNE DI FONDI

(Provincia di Latina)



Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare  
del Comune di Fondi

## INDICE

|   |    |
|---|----|
| CAPO I - INDIVIDUAZIONE E STIMA DEI BENI .....  | 2  |
| Art. 1 - Finalità e principi .....  | 2  |
| Art. 2 - Beni alienabili .....  | 2  |
| Art. 3 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari .....                             | 2  |
| Art. 4 - Validità e integrazioni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ..... | 4  |
| Art. 5 - Cessazione della destinazione pubblica del bene .....                                  | 4  |
| Art. 6 - Sdemanzializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade .....                | 4  |
| Art. 7 - Prezzo di vendita e perizia estimativa .....   | 5  |
| Art. 8 - Aggiornamento valori di stima .....  | 5  |
| capo II - PROCEDURE .....   | 6  |
| Art. 9 - Sistema di alienazione .....   | 6  |
| Art. 10 - Cause di esclusione .....   | 6  |
| Art. 11 - Asta pubblica .....   | 8  |
| Art. 12 - Pubblicazione e diffusione .....  | 8  |
| Art. 13 - Modalità di svolgimento dell'asta .....   | 8  |
| Art. 14 - Diritto di prelazione e beni vincolati .....  | 9  |
| Art. 15 - Sopravvenuta impossibilità a contrarre .....  | 10 |
| Art. 16 - Diserzione d'asta .....   | 10 |
| Art. 17 - Garanzie e cauzione .....   | 10 |
| Art. 18 - Permuta .....   | 11 |
| Art. 19 - Trattativa diretta nei rapporti con altri enti pubblici .....                         | 11 |
| Art. 20 - Alienazione di beni occupati ai sensi dell'art. 938 del Codice Civile .....           | 11 |
| Art. 21 - Canone locativo e indennità di occupazione .....                                      | 11 |
| capo III - STIPULAZIONE .....   | 12 |
| Art. 22 - Stipulazione del contratto .....  | 12 |
| Art. 23 - Modalità e dilazione di pagamento .....   | 12 |
| Art. 24 - Mutui agevolati .....   | 12 |
| capo IV - VICENDE PARTICOLARI E NORME FINALI .....  | 13 |
| Art. 25 - Controversie pendenti .....   | 13 |
| Art. 26 - Norme applicabili .....   | 13 |
| Art. 27 - Tutela dati personali .....   | 13 |

## **REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI FONDI**

### **CAPO I – INDIVIDUAZIONE E STIMA BENI**

#### **Articolo 1 – Finalità e principi**

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà comunale.
2. Il regolamento è adottato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 comma 2 della Legge n. 127/97, nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'art. 5 della Legge 8 giugno 1990 n. 142, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
3. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Fondi, utilizzando sistemi che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione.
4. Qualora anche nel corso di un procedimento di alienazione, emergano esigenze superiori di tutela di interessi pubblici o di privilegio della destinazione dell'uso a favore della collettività, dei beni in vendita, anche attraverso manifestazioni di interesse all'acquisto espresse da altri Enti o organismi pubblici, l'Amministrazione può, con atto motivato, revocare le procedure di vendita e pubblicare apposito avviso pubblico.

#### **Articolo 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 sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
  - c) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a) e b).
2. L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni di cui al successivo art. 3, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008 n. 133 o nella deliberazione di cui all'art. 4, ne attesta la cessazione della destinazione pubblica del bene e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

#### **Articolo 3 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2, il Consiglio comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari predisposto dalla

Giunta, previsto dall'art. 58 del Decreto Legge n. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008<sup>1</sup> che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

2. Nel Piano sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- per ogni singolo bene, il valore di massima, la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione;
- i termini di validità del programma stesso.

3. La delibera di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è adottata annualmente come allegato del bilancio di previsione, e il piano deve essere coordinato con la programmazione economico - finanziaria pluriennale.

4. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, previa istruttoria dell'ufficio competente, l'inserimento negli elenchi del piano di alienazione e valorizzazione ha gli effetti del provvedimento che accetta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità.

5. La delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all'alienazione.

---

<sup>1</sup> Note (1) Art.58 del D.L.n.112/08 come convertito dalla Legge n. 133/08, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali" parzialmente dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale, con sentenza n°340 del 16/12/2009, nella stesura del secondo comma (testo a seguire in grassetto e corsivo) ad esclusione della proposizione iniziale che così dispone: 1.Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione. 2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; (la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.) 3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto. 4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura. 5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge. 6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato decreto legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare. 7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi. 8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. 9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizione dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

#### **Articolo 4 – Validità e integrazioni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

1. Il piano delle alienazioni ha valenza triennale e può essere modificato o integrato con elenchi aggiuntivi, con deliberazione del Consiglio comunale, in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, e al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
2. Sono fatte salve le alienazioni precedentemente deliberate dal Consiglio comunale.

#### **Articolo 5 – Cessazione della destinazione pubblica del bene**

Il venir meno della destinazione pubblica ha luogo o con l'inserimento del bene nel Piano delle Alienazioni o con modalità, che sono differenti a seconda che si tratti di terreni o di fabbricati.

I primi possono assumere una nuova destinazione con provvedimento specifico del Consiglio Comunale oppure in via generale tramite il P.R.G., approvato dal Consiglio Comunale, nella parte in cui lo strumento individua le localizzazioni, cioè le aree destinate a servizi di interesse pubblico.

I secondi assumono e/o perdono la qualità di bene indisponibile con l'atto che ne muta la destinazione o ne trasferisce l'appartenenza.

Infine, per quello che riguarda le strade, queste perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 6.

#### **Articolo 6 – Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade**

Anche per quanto riguarda il demanio stradale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica potrà aver luogo d'ufficio ovvero ad istanza di parte.

La valutazione che sottende il provvedimento dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:

1. che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica;
2. che l'area interessata non costituisca via d'accesso ad altri fabbricati o ad altri fondi privati;
3. che la domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto, nella fattispecie dal frontista la strada.

In particolare l'Ente dovrà garantire con idonee forme di pubblicità, il diritto di prelazione all'acquisto da parte dei frontisti, limitatamente ai confini delle rispettive proprietà, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo.

Qualora gli aventi diritto intendano far valere la prelazione, dovranno far pervenire la loro accettazione entro un termine perentorio di 30 gg.

Nel caso in cui il termine decorra senza che l'ufficio competente abbia ricevuto alcuna accettazione, i frontisti saranno considerati rinunciatari e sarà immediatamente disposta la vendita a terzi o a colui che ha inoltrato la richiesta.

E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale, nel caso in cui ricorrano i requisiti di cui all'art.5, sdemanializzare il bene e venderlo totalmente.

## **Articolo 7 – Prezzo di vendita e perizia estimativa**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato sulla base di una stima predisposta a cura del Settore Patrimonio e Demanio ovvero, sulla base di motivata richiesta di detto Settore, da Commissioni tecniche composte anche da professionisti esterni appositamente incaricati o, previo convenzionamento, dall'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Il prezzo dell'immobile, comprensivo delle spese tecniche sostenute o da sostenersi prevedibilmente in seguito (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di pubblicità per la diffusione di informazioni relative alla procedura di alienazione prescelta, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dal Comune, ecc. ...), costituisce il prezzo posto alla base d'asta e non potrà in ogni caso essere inferiore al valore di stima, come di seguito determinato.

2. L'incarico per la redazione della perizia tecnica e di stima del prezzo base di vendita dei beni è così affidato:

A) all'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica e Demanio dell'Ente Comunale;

B) all'Agenzia delle Entrate – Territorio, territorialmente competente, anche in osservanza di eventuali convenzioni per la fornitura di servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica al tempo vigenti ed in subordine;

C) a commissioni tecniche composte da un professionista iscritto nell'albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, che predisporrà una perizia giurata.

3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e possibilmente, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento, anche al fine di individuare la scelta della migliore procedura di alienazione.

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) le qualità strutturali e funzionali dell'immobile, il grado di appetibilità e di mercato potenzialmente interessato all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale, regionale o locale.

4. In generale, la perizia estimativa verrà eseguita con riferimento ai valori correnti di mercato, con particolare riferimento alle quotazioni fornite dall'Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura del bene da valutare.

5. Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi è da affidarsi preferibilmente ad un unico stimatore.

## **Articolo 8 – Aggiornamento valori di stima**

1. Le stime hanno validità di due anni decorsi i quali, il loro valore verrà aggiornato annualmente a cura del Servizio patrimonio, in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT - Italia di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo, verificatosi nell'anno precedente salva la possibilità di

utilizzare criteri e parametri diversi per l'aggiornamento del valore in argomento, dovuti a norme e leggi nel frattempo intervenute.

## **CAPO II – PROCEDURE**

### **Articolo 9 – Sistemi di alienazione**

1. L'alienazione dei beni immobili avviene nel rispetto del principio di trasparenza per la scelta del contraente e di adeguate forme di pubblicità nell'acquisizione e valutazione delle offerte.
2. La procedura di dismissione, vista la perizia di stima, può essere subordinata ad un preliminare avviso di manifestazione di interesse, che fornisca informazioni sull'andamento del mercato del bene al fine di individuare la procedura più adeguata per la sua alienazione.
3. Per i beni di interesse storico, architettonico ed artistico, debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita secondo il procedimento a cura della Direzione dei beni tutelati, Soprintendenza dei beni architettonici, patrimonio storico artistico (Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004)<sup>2</sup>.
4. L'alienazione dei beni immobili ha luogo mediante ricorso ad asta pubblica.

### **Articolo 10 – Cause di esclusione**

1. Sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di alienazione e non possono stipulare i relativi contratti i soggetti:
  - a) che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
  - b) nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del decreto legislativo n. 159 del 2011 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 67 del decreto legislativo n. 159 del 2011; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; i soci o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli

---

<sup>2</sup> Note (2) Art.55 e Art.56 del D.lgs. n°42 del 22/01/2004 Articolo 55 Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale I beni culturali immobili appartenenti al demanio culturale e non rientranti tra quelli elencati nell'articolo 54, commi 1 e 2, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero. 2. L'autorizzazione di cui al comma 1 può essere rilasciata a condizione che: a) l'alienazione assicuri la tutela e la valorizzazione dei beni, e comunque non ne pregiudichi il pubblico godimento; b) nel provvedimento di autorizzazione siano indicate destinazioni d'uso compatibili con il carattere storico ed artistico degli immobili e tali da non recare danno alla loro conservazione. L'autorizzazione ad alienare comporta la sdemanializzazione dei beni culturali cui essa si riferisce. Tali beni restano sottoposti a tutela ai sensi dell'articolo 12, comma 7. Articolo 56 Altre alienazioni soggette ad autorizzazione 1. E' altresì soggetta ad autorizzazione da parte del Ministero: a) l'alienazione dei beni culturali appartenenti allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali, e diversi da quelli indicati negli articoli 54, commi 1 e 2, e 55, comma 1. b) l'alienazione dei beni culturali appartenenti a soggetti pubblici diversi da quelli indicati alla lettera a) o a persone giuridiche private senza fine di lucro, ad eccezione delle cose e dei beni indicati all'articolo 54, comma 2, lettere a) e c). 2. L'autorizzazione è richiesta anche nel caso di vendita parziale, da parte dei soggetti di cui al comma 1, lettera b), di collezioni o serie di oggetti e di raccolte librerie. 3. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano anche alle costituzioni di ipoteca e di pegno ed ai negozi giuridici che possono comportare l'alienazione dei beni culturali ivi indicati. 4. Gli atti che comportano l'alienazione di beni culturali a favore dello Stato, ivi comprese le cessioni in pagamento di obbligazioni tributarie, non sono soggetti ad autorizzazione.

amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

c) nei cui confronti è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45 paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione e il divieto in ogni caso non operano quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;

d) che hanno violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990 n. 55; l'esclusione ha durata di un anno decorrente dall'accertamento definitivo della violazione e va comunque disposta se la violazione non è stata rimossa;

e) che non presentino la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999 n. 68, salvo il disposto del comma 2;

f) nei cui confronti è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9 comma 2 lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231, o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis comma 1 del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248;

g) che si trovino rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;

h) che presentano offerte espresse in modo condizionato;

i) che presentano le offerte difformi da quanto previsto nel bando di gara o lettera d'invito o presentate fuori termine;

l) i soggetti che non provvedono al versamento della cauzione, ovvero alla presentazione del documento comprovante la costituzione della cauzione.



### **Articolo 11 – Asta pubblica**

1. Si procede ordinariamente all'alienazione degli immobili mediante asta pubblica secondo il criterio di cui all'art. 73 lettera C del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
2. L'asta viene resa nota attraverso un apposito avviso pubblicato all'albo pretorio per un periodo di almeno trenta (30) giorni antecedenti la data fissata per l'asta.
3. L'avviso deve indicare:
  - A) la determinazione dirigenziale di indizione dell'asta;
  - B) le modalità di svolgimento dell'asta, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, e l'ufficio al quale far pervenire le stesse;
  - C) il bene immobile in vendita con indicazione del prezzo posto a base di gara, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza e gli identificativi catastali;
  - D) le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A. da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero, di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. 445/2000 e s.m.i - "Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme";
  - E) le modalità di aggiudicazione, e nel caso, la sussistenza della condizione sospensiva legata all'esercizio del diritto di prelazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;
  - F) la cauzione da presentare (10% del valore stimato del bene);
  - G) l'indicazione del Responsabile del Procedimento.

### **Articolo 12 – Pubblicazione e diffusione**

1. Dell'avviso di gara viene data diffusione e pubblicità mediante pubblicazione del testo integrale all'albo pretorio, sul sito internet del Comune di Fondi nonché, per estratto, su almeno un quotidiano a tiratura nazionale ed uno provinciale. Possono essere previste pubblicazioni su periodici o riviste specializzate in materia di appalti e/o compravendita immobiliare. Inoltre possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione locale sui beni in alienazione.
2. Dell'esito della gara, entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, e comunque anche in caso di asta deserta, viene data informazione e notizia mediante pubblicazione all'albo pretorio e sul sito internet del Comune di Fondi.

### **Articolo 13 – Modalità di svolgimento dell'asta**

1. Nel giorno, ora e sede indicati nell'avviso, in seduta pubblica, si riunisce il seggio di gara composto dal Responsabile del Settore Demanio e Patrimonio in qualità di Presidente, e da altri 2 componenti oltre uno con funzioni di segretario verbalizzante, per procedere all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ammettere gli offerenti all'asta.

2. Procede quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dalla base d'asta.
3. Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, se presenti gli offerenti interessati, si procederà con la richiesta verbale di una offerta migliorativa, da presentare immediatamente in busta chiusa, in caso contrario si procederà mediante comunicazione agli interessati i quali, nel termine di 7 giorni dal ricevimento della stessa, dovranno far pervenire al Responsabile del Demanio offerta migliorativa in busta chiusa; in mancanza di offerte da parte degli interessati si procederà mediante sorteggio.
4. Il Segretario redige apposito verbale di gara.
5. L'aggiudicazione diviene definitiva una volta verificato il possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
6. Qualora l'immobile in vendita sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione, l'aggiudicazione definitiva è condizionata oltretutto dalla verifica del possesso dei requisiti, anche dall'esperimento delle procedure di cui al successivo articolo 14.
7. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.
8. Dell'aggiudicazione definitiva è data formale comunicazione alla parte acquirente e da tale invio decorrono i tre mesi entro cui procedere alla stipula del relativo contratto.
9. La cauzione, versata nelle forme previste dall'avviso d'asta, determinata in misura pari al 10% del valore del bene, viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo senza il riconoscimento di interessi, a garanzia della stipula dell'atto, secondo quanto previsto al successivo art. 17.

#### **Articolo 14 – Diritto di prelazione e beni vincolati**

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali, compresi quelli assoggettati alle disposizioni di cui al D.lgs. n. 42/2004, realizzati con contributi statali o regionali o finanziati con mutuo di scopo in corso di ammortamento, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.
2. Il competente settore accerta prima dell'avvio delle procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico.
3. Ai titolari del diritto di prelazione, riconosciuto ai sensi di legge<sup>3</sup>, viene notificata a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, la miglior offerta formulata in seguito all'esperimento dell'asta pubblica, unitamente all'invito ad esercitare per iscritto la prelazione, al prezzo indicato,

---

<sup>3</sup> Note (3) L'esercizio del diritto di prelazione e del relativo diritto di riscatto nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo è regolato dagli artt. 38 e 39 della L. 392/1978 (legge equo canone). Diritto di prelazione terreni (D. Lgs.228/01, 99/04; Legge 38/2003; 590/65, 817/71, 2/79).

entro e non oltre il termine perentorio di sessanta (60) giorni dal ricevimento della notifica, pena la decadenza del diritto di prelazione relativamente ai beni offerti in vendita.

4. Nel caso l'asta pubblica vada deserta, il bene verrà comunque offerto in vendita al titolare del diritto di prelazione al prezzo posto a base di gara. La prelazione dovrà essere esercitata nei termini e con le modalità di cui sopra.

5. L'esercizio del diritto di prelazione è escluso laddove sussistano contenziosi con l'Amministrazione comunale, o il rapporto contrattuale non sia correttamente instaurato o si rilevino morosità non sanate.

#### **Articolo 15 – Sopravvenuta impossibilità a contrarre**

1. Mentre le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e vincolano l'offerente a decorrere dalla aggiudicazione provvisoria, l'Amministrazione è vincolata dal momento della stipula del contratto. Sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico intervenute fino al momento della stipula, possono indurre l'Amministrazione a ritenere non più opportuno procedere alla stipula del contratto di compravendita in questione, senza che ciò comporti risarcimento alcuno.

#### **Articolo 16 – Diserzione d'asta**

1. Nel caso in cui l'asta sia andata deserta, si potrà procedere a bandire una seconda asta pubblica, con un prezzo a base d'asta che potrà essere ribassato fino ad un massimo del 10 %, rispetto a quello fissato con il precedente incanto.

2. Qualora anche la seconda procedura di asta pubblica andasse deserta, si potrà procedere a bandire una terza asta pubblica, con un prezzo a base d'asta ribassato di un ulteriore 10% rispetto a quello fissato con il precedente incanto.

3. Qualora anche la terza procedura di asta pubblica andasse deserta, si potrà procedere a bandire una quarta ed ultima asta pubblica, con un prezzo a base d'asta ribassato di un ulteriore 10% rispetto a quello fissato con il precedente incanto.

#### **Articolo 17 – Garanzie e Cauzione**

Il Comune 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.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e del rimborso spese entro i termini fissati.

### **Articolo 18 – Permuta**

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti pubblici di beni immobili patrimoniali disponibili.

La permuta, sempre che sia compresa nel Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con delibera di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.

In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi degli articoli 7 e 8 del presente regolamento.

### **Articolo 19 – Trattativa diretta nei rapporti con altri enti pubblici**

L'Amministrazione comunale, con deliberazione della Giunta comunale può riconoscere una riduzione del prezzo di stima fino al 30% del valore di base quando siano state presentate manifestazioni di interesse all'acquisizione di beni immobili di proprietà comunale, da parte di enti pubblici, purché l'interesse all'acquisto del bene sia motivato da particolari ragioni d'interesse pubblico.

### **Articolo 20 – Alienazione di beni occupati ai sensi dell'art. 938 del Codice Civile**

1. E' autorizzata l'alienazione delle porzioni di beni di proprietà comunale, nelle fattispecie di cui all'art. 938 del C.C., a favore dei soggetti che li hanno occupati anteriormente alla data del 1° gennaio 1998.

2. Il corrispettivo dell'alienazione è stabilito nel doppio del valore di stima determinato ai sensi degli articoli 7 e 8 del presente regolamento, maggiorato delle spese di perizia sostenute dal Comune.

3. L'offerta sarà formalizzata mediante notifica da parte dell'Amministrazione comunale e l'accettazione del prezzo di vendita dovrà perfezionarsi per iscritto dall'acquirente; in caso di mancata accettazione l'Amministrazione comunale procede a tutela della sua proprietà, nelle forme previste dall'ordinamento vigente.

### **Articolo 21 – Canone locativo o indennità di occupazione**

Sino alla stipulazione del contratto di vendita, dagli acquirenti e/o dagli occupanti è dovuta all'Ente la corresponsione di un canone locativo o indennità di occupazione.

## **CAPO III – STIPULAZIONE**

### **Articolo 22 – Stipulazione del contratto**

1. La vendita viene perfezionata con la stipula del contratto per il tramite di un notaio, e l'aggiudicatario dovrà farsi carico di tutte le spese contrattuali ed erariali.
2. Il contratto potrà, anche essere rogato dal Segretario generale dell'Ente, in qualità di ufficiale rogante, ai sensi dell'art. 17 comma 68 lettera b) della Legge n. 127/97, in tal caso l'acquirente è tenuto a versare gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato d) della Legge n° 604/62, prima della stipulazione del contratto.
3. Entro tre mesi dalla formale comunicazione di aggiudicazione definitiva si procederà con la formalizzazione dell'atto di trasferimento di proprietà, fatto salvo il differimento di tale termine qualora, l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo per un periodo non superiore a sei mesi dalla medesima richiesta, e in caso di controversie così come disciplinate dall'Art. 25 del presente Regolamento.
4. La cauzione presentata in sede di offerta, sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
5. Nella fattispecie di cui al successivo Art. 25, il termine per la stipulazione del contratto può essere differito fino alla definizione formale della controversia e comunque non oltre un anno dal versamento dell'anticipazione sul prezzo.

### **Articolo 23 – Modalità e dilazioni di pagamento**

1. Entro sessanta (60) giorni dalla data della comunicazione che dispone l'alienazione del bene a favore degli interessati, ovvero dall'esercizio del diritto di prelazione, gli acquirenti dovranno provvedere al versamento presso la Tesoreria dell'Ente dell'intero importo offerto, tenuto conto del valore della cauzione.
2. Sono inoltre consentite su richiesta degli acquirenti, dilazioni di pagamento fino a cinque anni del prezzo di acquisto ove superiore ad euro 50.000,00.
3. La concessione della dilazione prevede una anticipazione sul prezzo pari ad almeno il 20% del prezzo di stima.
4. Per il periodo della dilazione è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello dell'interesse legale.
5. A garanzia delle somme dovute l'acquirente è tenuto a prestare fideiussione per l'intero debito e per un periodo pari a quello della dilazione, o in alternativa se l'immobile non è gravato da precedenti garanzie reali a favore di terzi, può essere prestata garanzia ipotecaria sullo stesso a favore del Comune di Fondi.

### **Articolo 24 – Mutui agevolati**

1. Il Comune ha facoltà di promuovere iniziative presso Istituti bancari, dirette a favorire l'accesso degli acquirenti ad eventuali mutui agevolati.

## **CAPO IV – VICENDE PARTICOLARI E NORME FINALI**

### **Articolo 25 – Controversie pendenti**

1. Qualora i beni in alienazione siano oggetto di controversia pendente fra l'Amministrazione comunale e lo stesso occupante, la definizione di essa è necessaria al fine della stipula di un contratto di vendita.
2. La controversia di natura giuridica vertente sul titolo si abbandona in modo formale e con accollo unilaterale delle rispettive spese sostenute, con la stipula del contratto.
3. La controversia di natura finanziaria esclude la possibilità di addivenire alla stipula di un contratto di vendita, a meno che entro 60 giorni antecedenti la stipula stessa, la controparte non addivenga ad una composizione concordata.

### **Articolo 26 – Norme applicabili**

1. Per quanto non espressamente richiamato e disposto nel presente regolamento, si intendono richiamate le norme del Codice Civile e tutte le altre norme applicabili.
2. Qualora sopravvengano nuove norme, quelle del presente regolamento si intendono comunque modificate e si applicano le norme sovraordinate.

### **Articolo 27 – Tutela dei dati personali**

1. L'esecuzione del presente regolamento garantisce, nelle forme ritenute più idonee, il trattamento dei dati personali in possesso dell'Amministrazione, ai sensi del D. Lgs. 30.06.2003 n. 196 – “Codice in materia di protezione dei dati personali”.