

***REGOLAMENTO COMUNALE***

**PER**

**L' ALIENAZIONE ED ACQUISTO IMMOBILI**

***Approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 29 del 12/06/2009***

# INDICE

## **CAPO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Oggetto del regolamento.
- Art. 2 - Beni alienabili e criteri sulla individuazione dei beni da alienare
- Art. 3 - Particolari categorie di beni alienabili.
- Art. 4 - Responsabile del procedimento.
- Art. 5 - Ufficiale rogante.

## **CAPO II**

### **LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE**

- Art. 6 - Programma di vendita degli immobili - deroghe.
- Art. 7 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare.

## **CAPO III**

### **LE PROCEDURE DI VENDITA**

- Art. 8 - Prezzo di vendita.
- Art. 9 - Donazione di beni immobili e vendita a prezzi simbolici.
- Art. 10 - Pagamento del prezzo di vendita. dilazioni.
- Art. 11 - Procedure di vendita.
- Art. 12 - Forme di pubblicità.
- Art. 13 - Deliberazione di vendita.
- Art. 14 - Spese di vendita.
- Art. 15 - Commissione di gara.
- Art. 16 - Urgenza.
- Art. 17 - Asta pubblica.
- Art. 18 - Bando di gara: contenuti.
- Art. 19 - Offerte e aggiudicazione.
- Art. 20 - Aste deserte.
- Art. 21 - Garanzie e cauzioni.
- Art. 22 - Esclusione dalla partecipazione alle gare.
- Art. 23 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.
- Art. 24 - Trattativa privata diretta.
- Art. 25 - Permuta.
- Art. 26 - Cause di prelazione.
- Art. 27 - Beni soggetti a prelazione.
- Art. 28 - Alienazione di fondi interclusi.

## **CAPO IV**

### **ACQUISTO IMMOBILI**

- Art. 29 - Acquisto beni immobili
- Art. 30 - Acquisto di immobili:modalità di individuazione del contraente.

## **CAPO V**

### **NORME FINALI**

- Art. 31 - Abrogazione di norme.
- Art. 32 - Entrata in vigore.

## CAPO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento, redatto ai sensi dall'articolo 12 comma 2<sup>^</sup>, della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e ss.mm., disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Piedimonte Matese nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale ;

2. Con le disposizioni che seguono, il Comune di Piedimonte Matese intende assicurare comunque adeguati criteri di trasparenza e consone forme di pubblicità, pur nel loro contemperamento con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e importanza dei beni da dimettere;

#### **Articolo 2 - BENI ALIENABILI E CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE:**

1. Possono essere alienati:

a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari;

b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;

c) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere degli uffici competenti del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali;

d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. L'approvazione del Programma delle vendite di cui al successivo articolo 6 di questo Regolamento, da parte del Consiglio Comunale, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione ovvero di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b) e c), del comma immediatamente precedente.

3. Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'alienazione di tali beni è regolamentata dalla legge 24.12.1993, n. 560 e ss. mm. ii.

#### **Articolo 3 - PARTICOLARI CATEGORIE DI BENI ALIENABILI**

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo previste da Leggi, regolamenti o disposizioni amministrative vincolanti per il Comune.

2. Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di Legge in tema di autorizzazione alla vendita.

#### **Articolo 4 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

1. Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Settore competente alla gestione del Patrimonio immobiliare del Comune;

2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Programma delle vendite degli immobili di cui all'articolo 6, che segue;

3. In particolare il Responsabile del Procedimento è competente alla predisposizione e/o all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale compresi gli atti di gara.
4. Sulla base delle valutazioni tecniche, il Responsabile del Procedimento istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al successivo articolo 7 di questo Regolamento.
5. Qualora si provveda in esecuzione dell'apposito Programma delle vendite, l'indizione della gara formale o informale, a seconda dei casi, e delle successive fasi è effettuata direttamente dal Responsabile del Procedimento con proprie determinazioni.
6. qualora si provveda in esecuzione del Programma delle vendite, il Responsabile del Procedimento provvede a dare attuazione alle ipotesi di trattativa privata diretta, secondo le modalità riportate nel successivo articolo 24 motivando il ricorso a tale procedimento.
7. Il Responsabile del Procedimento provvede inoltre, direttamente o nell'ambito della Commissione di cui all'art. 15, ad ammettere i partecipanti alla gara, redige e approva il relativo verbale e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.
8. Spetta altresì al Responsabile del Procedimento la redazione tempestiva dello schema del Programma di vendita degli immobili di cui al successivo articolo 6 di questo Regolamento, da sottoporre al Consiglio Comunale previo esame della giunta comunale.
9. Al Responsabile del Procedimento, infine, spetta ogni altra incombenza che risulti affidata dal presente Regolamento al fine di dare attuazione al Programma delle vendite nei tempi in essa ipotizzati.

#### **Articolo 5 - UFFICIALE ROGANTE**

1. Le spese notarili sono poste a totale carico dell'acquirente;
2. Ferme le competenze rogatorie del Segretario Comunale, i contratti di alienazione possono essere rogati da un notaio esterno qualora l'acquirente ne faccia richiesta.

## **CAPO II**

### **LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE**

#### **Articolo 6 - PROGRAMMA DI VENDITA DEGLI IMMOBILI – DEROGHE**

1. Per la alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui agli articoli 2 e 3 del precedente Capo I, il Consiglio Comunale approva il Programma annuale delle vendite previamente predisposto dalla giunta comunale.
2. Nel Programma sono indicati:
  - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
  - b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza; destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - c) il valore dei singoli beni;
  - d) il soggetto preposto alla valutazione del prezzo di vendita per ciascun bene secondo quanto indicato nel successivo art.8.
3. Il Programma annuale delle vendite costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (di approvazione del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali), nonché allegato del Bilancio annuale di previsione ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito dalla Legge 133/2008.
4. Il Programma in questione può essere modificato o integrato dal Consiglio Comunale, in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza o necessità.

#### **Articolo 7 - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE**

I beni da porre in vendita saranno individuati dal Consiglio Comunale nel piano di vendita di cui al precedente art. 6 fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi da essi scaturenti.

## CAPO III

### LE PROCEDURE DI VENDITA

#### Articolo 8 - PREZZO DI VENDITA

1. I beni immobili da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale nonché ogni altro specifico elemento rilevante ai fini della valutazione stessa.

2. La valutazione deve espressamente specificare:

a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b) il grado di appetibilità del bene da alienarsi e il mercato potenzialmente interessato alla sua acquisizione, configurato in relazione al territorio (nazionale o regionale, locale e particolare), al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

3. Alla valutazione dei beni da vendere, effettuata secondo i criteri sopra descritti, provvede, il responsabile del settore competente (urbanistica/patrimonio)

4. A tale valore, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario (o acquirente), le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente in relazione alla vendita dell'immobile interessato, (a titolo esemplificativo e non esaustivo: accatastamento, inserimento in mappa, etc.).

#### Articolo 9 - DONAZIONE DI BENI IMMOBILI E VENDITA A PREZZI SIMBOLICI

1. Per ipotesi del tutto eccezionali, da motivarsi congruamente con evidente corrispondenza all'interesse pubblico, il Comune potrà donare propri beni immobili ovvero venderli a prezzo non di mercato.

2. L'evenienza del comma precedente dovrà comunque realizzarsi con specifica e motivata deliberazione del Consiglio Comunale da assumersi a maggioranza assoluta dei suoi componenti previa proposta della Giunta.

#### Articolo 10 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA. DILAZIONI

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata diretta, non oltre la stipulazione del contratto.

2. Solo eccezionalmente e per ragioni congruamente motivate, la Giunta Comunale può autorizzare la dilazione del pagamento. Nel qual caso la dilazione massima non potrà superare i cinque anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30 (trenta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del rogito.

3. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa che preveda espressamente la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune.

#### Articolo 11 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

a) asta pubblica (articoli 17-22);

b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (articolo 23);

c) trattativa privata diretta (articolo 24);

d) permuta (articolo 25).

#### Articolo 12 - FORME DI PUBBLICITÀ

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi delle disposizioni di legge vigenti in materia. Le aste sono pubblicate all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi;

2. Per la stessa durata della pubblicazione all'Albo Pretorio i bandi di gara di cui al Comma che precede devono essere visionabili anche sul sito internet dell'Amministrazione ([www.Comune.piedimonte-matese.ce.it](http://www.Comune.piedimonte-matese.ce.it)) nonché mediante manifesti da affiggere nel territorio comunale.

### **Articolo 13 - DELIBERAZIONE DI VENDITA**

1. La gara viene indetta con determinazione del Responsabile del procedimento, qualora l'alienazione risulti già prevista nel Programma di vendita degli immobili con le caratteristiche indicate all'articolo 6, comma 2, del presente Regolamento. In ogni altro caso la decisione di vendita viene assunta con deliberazione del Consiglio Comunale.
2. L'alienazione degli immobili comunali avviene comunque sulla scorta della previa determinazione a contrattare assunta dal competente responsabile di settore, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

### **Articolo 14 - SPESE DI VENDITA**

1. Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto pubblico amministrativo di compravendita o del rogito notarile.
2. Il bando o l'avviso di gara dovrà, ad ogni modo e espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
  - a) le spese d'asta (bolli, diritti, etc.) e di pubblicità della gara ( avvisi, pubblicazioni, etc.) sostenute dal Comune;
  - b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto.

### **Articolo 15 - COMMISSIONE DI GARA**

1. Per la scelta dell'acquirente, si procede alla nomina di una apposita la Commissione di gara è composta dal Responsabile del Settore Urbanistica/ Patrimonio con funzione di Presidente da altri e due componenti individuati dalla Giunta Comunale tra i responsabili dell'Ente che abbiano particolare competenza tecnica;
2. Le funzioni di segretario verbalizzante saranno svolte da un dipendente all'uopo indicato dal Presidente;
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

### **Articolo 16 – URGENZA**

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente Regolamento sono abbreviati sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni dell'urgenza.

### **Articolo 17 - ASTA PUBBLICA**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure effigiate nell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente articolo 8.
2. In un medesimo bando potrà disporsi l'alienazione di più beni immobili. In tale evenienza il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazioni di documenti, allorché presentino offerte per più di un lotto.

### **Articolo 18 - BANDO DI GARA: CONTENUTI**

Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:

- a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- b) il prezzo a base di gara ed i termini per il pagamento;
- c) i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- e) il luogo e l'Ufficio presso cui si effettuano le gare;
- f) l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
- g) l'ammontare della cauzione;
- h) il metodo di gara;
- i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno eguale al prezzo a base di gara;

- j) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- k) per le persone giuridiche l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
- l) in caso di società, la composizione degli organi e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
- m) la eventuale possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare;
- n) le modalità di presentazione delle offerte;
- o) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- p) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- q) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- r) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione;
- s) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- t) il periodo, decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta.

#### **Articolo 19 - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE**

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile che ricopre l'ufficio di Responsabile del Procedimento.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi è possibile anche in presenza di una sola offerta valida. Le offerte si considerano valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata svolta previa gara ufficiosa.
5. Nella eventualità che siano state presentate due offerte uguali, si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di raccomandata del servizio postale, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
7. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.
8. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.
9. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
10. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, presso in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

#### **Articolo 20 - ASTE DESERTE**

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione comunale indice una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del 10 (dieci) per cento. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo del 20 (venti) per cento.
2. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene immobile interessato a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.

**3.** Dopo la terza asta andata deserta, l'Amministrazione:

- a) nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino ad un massimo di un ulteriore 10 (dieci) per cento;
- b) nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

#### **Articolo 21 - GARANZIE E CAUZIONI**

- 1.** Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché 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 ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto pubblico di vendita.
- 3.** La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando di gara, viene determinata in misura pari al 10 (dieci) per cento del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto. La stessa sarà incamerata dal Comune, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, in sede di bando di gara.
- 4.** La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

#### **Articolo 22 - ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE**

Sono esclusi dalla partecipazione alle gare i soggetti che:

- a) si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
- b) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica Amministrazione) o di inabilitazione.

#### **Articolo 23 - TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA**

- 1.** La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
  - a) nelle ipotesi di aste pubbliche andate deserte (*ex* articolo 20, che precede);
  - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi il valore di euro 15.000 (quindicimila) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile ovvero a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, etc.), allorché si tratti di beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, etc.);
  - d) per la peculiare ipotesi indicata all'articolo 20, comma 2, che precede.
- 2.** La procedura di gara è svincolata da particolari formalità, spettando al Responsabile del Procedimento individuare le forme più opportune, atte a garantire l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte.
- 3.** Per quanto compatibili e reputate consone all'importanza del bene da alienarsi, trovano qui applicazione le regole procedurali scolpite negli articoli precedenti di questo Regolamento, con riguardo all'asta pubblica.

#### **Articolo 24 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

- 1.** Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti pubblici ovvero di organismi *noprofit* (enti senza scopo di lucro) e di associazioni aventi finalità incontrovertibilmente sociali, e più generalmente allo scopo di incentivare fini parimenti sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:
  - a) alienazioni di beni immobili a vantaggio di Enti pubblici o Enti morali o associazioni con finalità sociali ovvero di pubblico interesse;
  - b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento di capitali;
  - c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione



ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

d) alienazione di beni immobili in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché gli stessi non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota.

e) fondi interclusi che rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati;

f) in caso di aste pubbliche andate deserte, qualora concorrano ragioni che facciano presumere che anche la gara ufficiosa avrebbe esiti infruttuosi;

g) alienazione di beni immobili di valore inferiore ad euro 15.000 (quindicimila);

h) in ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'art. 41 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827;

i) per la peculiare evenienza di cui è parola all'articolo 20, comma 3, lettera a), che precede;

l) vendita degli immobili in favore dei conduttori regolarmente occupanti gli immobili stessi da oltre 3 (tre) anni e che siano in regola con il pagamento del canone.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, contro un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 8;

3. Nei casi previsti dalle lettere d),e) e l) del comma 1, il prezzo stabilito in base ai criteri dell'art.8 viene aumentato dello 0,5% , stante la mancata effettuazione della gara;

4. Per le garanzie si applica il precedente articolo 21 commi 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup>.

5. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita con le seguenti modalità:

- 20% del prezzo al momento della presentazione dell'offerta, a titolo di caparra;

- 80% del prezzo alla stipula dell'atto unitamente alle spese tecniche.

Il prezzo può essere versato mediante assegni circolari o bonifico bancario.

#### **Articolo 25 – PERMUTA**

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati di beni immobili comunali;

2. La permuta, sempre che il bene immobile comunale da alienarsi sia compreso nella Programmazione delle vendite, deve essere approvata con apposita deliberazione della Giunta comunale, nella quale 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, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito;

3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima; secondo i criteri stabiliti all'articolo 8, che precede.

#### **Articolo 26 - CAUSE DI PRELAZIONE**

Oltre alle specifiche fattispecie previste per legge , nel Programma delle vendite di cui al precedente articolo 6 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile.

#### **Articolo 27 - BENI SOGGETTI A PRELAZIONE**

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia. Detto diritto resta valido anche ove il conduttore abbia rinunciato alla proposta di trattativa privata di cui all'art 24 comma 1<sup>^</sup> lettera l);

2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano puntuali disposizioni in tema di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:

a) l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite comunicazione all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà

essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare il diritto di prelazione nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non fissi un termine differente;

b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10 (dieci) per cento del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in contanti in Tesoreria, può essere costituita anche da fidejussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fidejussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune.

3. Se il diritto di prelazione sia riconosciuto a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di avvalersi della prelazione, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario dell'incanto nei raffronti dell'Amministrazione;

4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora, invece, due o più aventi diritto esercitano la prelazione, l'immobile verrà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

#### **Articolo 28 : ALIENAZIONE DI FONDI INTERCLUSI.**

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, previo avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune, sul sito Internet dell'Amministrazione e, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale. A tale gara potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.

### **CAPO IV ACQUISTO DI IMMOBILI**

#### **Articolo 29 - ACQUISTO DI BENI IMMOBILI**

1. Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità del Comune, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salva diverso e motivato provvedimento che dovrà essere assunto dalla Giunta.

2. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal competente Servizio Patrimonio del Comune, ovvero sulla base di motivata richiesta di detto Servizio, dall'Agenzia del Territorio.

#### **Articolo 30 – ACQUISTO DI IMMOBILI: MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE.**

1. L'Ente, in considerazione dell'alto valore storico, architettonico, sociale, del bene, può procedere mediante trattativa privata all'acquisto di beni immobili. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al dirigente delegato alla partecipazione indicare l'importo

dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.

2. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso l'Amministrazione dovrà inserire nel contratto penali per le eventuali inadempienze del venditore. Nel contratto medesimo può essere previsto, a carico dell'Amministrazione, l'anticipo, prima dell'ultimazione e/o della consegna dell'opera, di quote proporzionali del corrispettivo pattuito in ragione dello stato di avanzamento lavori e/o della progressiva consegna del bene. In tale evenienza, il contratto dovrà altresì stabilire, a carico del venditore, l'obbligo di prestare garanzia fidejussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate dall'Amministrazione, a garanzia della restituzione di quest'ultime, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento, mancata consegna o vizi dell'opera, fatta salva la prova di eventuali maggiori danni.

## **CAPO V**

### **NORME FINALI**

#### **Articolo 31 - ABROGAZIONE DI NORME**

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastata disposizione regolamentare dell'Ente.

2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio dinamico a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice civile e dai principi normativi concernenti la materia, in ultimo desumibili anche dal Decreto Legislativo n.163/2006 di approvazione del Codice degli appalti pubblici.

#### **Articolo 32 – ENTRATA IN VIGORE**

Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del regolamento stesso da parte del Consiglio Comunale.