

**COMUNE DI BAGNOLI IRPINO**  
**Provincia di Avellino**

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

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale**

**n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**

**IL SINDACO**  
Avv. Aniello CHIEFFO

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott.ssa Carmen Pastore

## **INDICE**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 - Finalità e oggetto.
- Art. 2 - Competenze degli organi.
- Art. 3 - Programmazione.
- Art. 4 - Beni alienabili.
- Art. 5 - Particolari categorie di beni alienabili.
- Art. 6 - Responsabile del procedimento
- Art. 7 - Ufficiale rogante

### **CAPO II - LE PROCEDURE DI VENDITA**

- Art. 8 - Prezzo di vendita.
- Art. 9 - Pagamento del prezzo di vendita. dilazioni.
- Art. 10 - Procedure di vendita.
- Art. 11 - Forme di pubblicità.
- Art. 12 - Commissione di gara.
- Art. 13 - Asta pubblica.
- Art. 14 - Bando di gara: contenuti.
- Art. 15 - Offerte e aggiudicazione.
- Art. 16 - Aste deserte.
- Art. 17 - Garanzie e cauzioni.
- Art. 18 - Esclusione dalla partecipazione alle gare.
- Art. 19 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.
- Art. 20 - Trattativa privata diretta.
- Art. 21 - Verbale
- Art. 22 - Permuta.
- Art. 23 - Beni soggetti a prelazione.

### **CAPO III - NORME FINALI**

- Art. 24 - Invim
- Art. 25- Abrogazione di norme.
- Art. 26 - Entrata in vigore.

## **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### ***Art. 1***

#### **Finalità e oggetto**

**1.** Il presente regolamento, in attuazione della previsione recata dall'art. 12, comma 2, della Legge 15/5/1997 n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Bagnoli Irpino, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale e senza essere vincolato alle singole e specifiche disposizioni di legge regolanti la materia della contabilità dello Stato, derogando segnatamente alla legge 21/12/1908, n. 783 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché al relativo Regolamento di applicazione approvato con R.D. 17/6/1909 n. 454.

**2.** Con il presente regolamento, il Comune di Bagnoli Irpino 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 alla peculiarità e importanza dei beni da dismettere.

**3.** Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.

**4.** Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e di alloggi in aree PIP (piani insediamenti produttivi), disciplinate da apposita normativa.

### ***ART. 2***

#### **Competenze degli organi**

**1.** Le alienazioni di beni immobili sono di competenza del Consiglio Comunale.

**2.** Nel caso in cui il Consiglio Comunale abbia già deliberato l'alienazione dei beni determinati con gli atti di programmazione finanziaria (Relazione previsionale e programmatica – Bilancio annuale e pluriennale, ovvero Piano delle alienazioni di cui al D.L. n. 112/2008 convertito, con modificazioni, in Legge n. 133/2008), spetta alla Giunta Comunale, stabilire la relativa tempistica di attuazione, di norma con l'approvazione del Piano esecutivo di gestione o documento analogo.

**3.** I successivi provvedimenti inerenti l'attuazione delle procedure di vendita sono assunti con determinazione del Responsabile del servizio cui è affidata la gestione del patrimonio.

### ***Art. 3***

#### **Programmazione**

**1.** In conformità a quanto previsto dall'art.58 del D.L. n. 112/2008 convertito, con modificazioni, nella legge n. 133/2008, il Consiglio comunale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta, nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili di dismissione.

2. La classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel piano ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.
3. Il piano delle alienazioni immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art.42, secondo comma, lettera l), del D. Legs 267/2000, dovrà essere approvato, di norma, unitamente al bilancio di previsione annuale e triennale e ha la medesima validità.
4. Nel Piano, il prezzo di vendita dei beni da alienare può essere indicato in via provvisoria.
5. Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti, il Consiglio comunale può stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorchè non compreso nel suddetto Piano, con contestuale variazione del medesimo.
6. Con specifica deliberazione si provvederà all'individuazione delle aree di cui all'art. 172 comma 1 lett. c) del D. L.vo 18/8/00 n. 267 e ad ogni adempimento ivi previsto.

#### **Art. 4**

##### **Beni alienabili**

1. Possono essere alienati:
  - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonchè i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, e altre cause;
  - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio o che comunque non siano, con riguardo alla destinazione attuale ed effettiva, strumentali all'attività istituzionale dell'Ente;
  - c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
  - d) i diritti reali costituiti sui beni di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. L'inserimento degli immobili di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle alienazioni immobiliari redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, in Legge n. 133/2008, ne determina la conseguente classificazione nel patrimonio disponibile.

#### **Art. 5**

##### **Particolari categorie di beni alienabili**

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato e della Regione a fondo perduto, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo.
2. Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita.
3. Per i terreni provenienti da procedure espropriative conseguenti a procedure per pubblica utilità, anche allorchè non risulti applicabile l'istituto della retrocessione a vantaggio dei proprietari espropriati, possono essere attivate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, forme di partecipazione e preferenza per gli antichi proprietari.

#### **Art. 6**

##### **Responsabile del procedimento**

1. Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il dipendente preposto al Servizio 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 piano delle alienazioni immobiliari di cui al precedente art. 3.
3. Al Responsabile del procedimento, infine, spetta ogni altra incombenza che risulti affidata dal presente Regolamento al fine di dare attuazione al piano delle alienazioni immobiliari nei tempi stabiliti.

#### **Art. 7**

##### **Ufficiale rogante**

1. Ferme le competenze rogatorie del Segretario Comunale, i contratti di alienazione possono essere rogati da un notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali e erariali. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato con determinazione del Responsabile del servizio per la gestione del patrimonio.
2. Nella scelta dell'Ufficiale rogante si tiene conto, oltre alle difficoltà intrinseche e obiettive connesse allo specifico contratto, dei carichi di lavoro dell'Ufficio competente, del numero nonché della volontà dei contraenti.
3. Sono, comunque, a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto qualunque sia la scelta effettuata.

### **CAPO III**

#### **LE PROCEDURE DI VENDITA**

#### **Art. 8**

##### **Prezzo di vendita**

1. I beni immobili da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato mediante perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale. Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il Responsabile del Procedimento potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti esterni all'Amministrazione. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.
2. La perizia estimativa deve espressamente contenere:
  - a) una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione ed eventuali diritti e servitù gravanti sul bene;
  - b) la destinazione dell'immobile;
  - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - d) il valore di stima.

3. Il prezzo di vendita sarà dato dal valore di stima maggiorato delle spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente (quali, a titolo meramente esemplificativo, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, quando affidata ad un tecnico esterno, spese di pubblicità, ecc.).
4. In sede di redazione del piano delle alienazioni immobiliari, qualora non esista ancora una valutazione redatta ai sensi del precedente comma 1, i beni immobili da alienare possono essere provvisoriamente valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, ovvero sulla base di una stima di massima effettuata a cura del personale tecnico del Comune.
5. È rimesso al prudente apprezzamento del Responsabile del Procedimento sostituire il criterio delle spese vive di cui al comma 3, con quello forfetario. In tal caso il prezzo di vendita sarà dato dal valore di stima maggiorato di una percentuale non inferiore al 2,5 per cento.
6. In caso di vendita di immobile locato a terzi, sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore e in suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati. In ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione in corso per tutti i diritti e oneri ivi contemplati.
7. La vendita viene in ogni caso effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile.

#### **Art. 9**

#### **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, per casi particolari e per ragioni congruamente motivate, in ispecie con riferimento alle ipotesi di trattativa privata diretta con enti e associazioni non aventi scopo di lucro, la Giunta Comunale può autorizzare la dilazione del pagamento. In tal caso la dilazione/rateizzazione massima non potrà superare i tre 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. Per il periodo di dilazione è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello legale.
4. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito, sin dal momento della stipula del contratto, da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia 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.

#### **Art. 10**

#### **Procedure di vendita**

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta .

### **Art. 11** **Forme di pubblicità**

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12 della Legge n. 127/1997.
2. I bandi di gara sono pubblicati per non meno di trenta giorni:
  - a) all'Albo pretorio quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari ad €. 100.000 (centomila);
  - b) all'Albo pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale quando il valore del bene da alienare è superiore ad euro 100.000 (centomila).
3. 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.
4. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate ulteriori forme di pubblicità facoltativa, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse nazionale ovvero su riviste specializzate, invio del bando ad associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.
5. Nel caso in cui il Bando di gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al comma 2 fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

### **Art. 12** **Commissione di gara**

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile del Servizio preposto alla gestione del patrimonio, con funzioni di Presidente, dal Responsabile del Servizio finanziario e da un dipendente amministrativo, in veste di verbalizzante.
2. In caso di assenza o impedimento di uno o di entrambi i componenti, la Commissione viene nominata dal Presidente con propria determinazione, scegliendone i membri nell'ambito delle professionalità più prossime a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'Ente.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

### **Art. 13** **Asta pubblica**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure fissate nell'art. 73, comma 1, lettera c) (*offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta*), del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*), 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.

#### **Art. 14**

##### **Bando di gara : contenuti**

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
  - a) descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
  - b) il prezzo estimativo 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, purché l'offerta sia ritenuta valida;
  - 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;
  - 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;
  - u) spese d'asta, di pubblicità, contrattuali e accessorie a carico aggiudicatario.

#### **Art. 15**

## **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 del Servizio.
3. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue all'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 superiore almeno dell'1% al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata svolta previa gara ufficiosa.
5. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Si procederà, comunque, ad estrazione a sorte se:
  - a) le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali;
  - b) non tutti i soggetti che hanno presentato offerte uguali sono presenti;
  - c) nessuno di essi voglia migliorare l'offerta.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, 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, espresso 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.

### **Art. 16 Aste deserte**

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione comunale ha facoltà di indire una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del 15 (quindici) per cento.

2. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento dell'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 seconda 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.

### **Art. 17**

#### **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 allegare alla offerta/proposta e versare nelle forme previste dal bando di gara, viene determinata in misura almeno 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.

### **Art. 18**

#### **Esclusione dalla partecipazione alle gare**

1. 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.

### **Art. 19**

#### **Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa**

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
  - a) nelle ipotesi di aste pubbliche andate deserte;

- b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi l'importo di euro 50.000 (cinquantamila);
  - c) 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) nell'ipotesi indicata all'articolo 16, comma 2, che precede.
2. La procedura di gara è condotta previa individuazione di tutti i potenziali interessati ed 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 repute consone all'importanza del bene da alienarsi, trovano qui applicazione le regole procedurali fissate negli articoli precedenti di questo Regolamento, con riguardo all'asta pubblica.
4. Nei casi di cui alla lettera a) del comma 1 (aste andate deserte), il prezzo a base di gara informale può venire rideterminato dalla Giunta Comunale, entro un limite di ribasso non maggiore del 10 (dieci) per cento, rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 8.

## **Art. 20**

### **Trattativa privata diretta**

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune, 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) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati;
  - e) in caso di aste pubbliche andate deserte, qualora concorrano ragioni che facciano presumere che anche la gara ufficiosa avrebbe esiti infruttuosi;
  - f) alienazione di beni immobili di valore inferiore ad euro 25.000 (venticinquemila);
  - g) 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;
  - h) per la peculiare evenienza prevista all'articolo 16, comma 3, lettera a), che precede.
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. L'alienazione a trattativa privata diretta, salvo il caso di cui alla

lettera g) del comma 1, deve essere approvata con deliberazione della Giunta comunale, quantunque già prevista nel Piano delle alienazioni immobiliari.

3. Nei casi previsti dalle lettere d) ed e) del comma 1, il prezzo stabilito in base ai criteri dell'articolo 8 viene aumentato del 10 (dieci) per cento, stante la mancata effettuazione della gara.
4. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 17.

### **Art. 21** **Verbale**

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, la graduatoria delle offerte pervenute, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il trasferimento della proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, dopo l'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

### **Art. 22** **Permuta**

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, ovvero per dare corso a sistemazioni a livello catastale e/o di assetto della proprietà, 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 nel piano delle alienazioni immobiliari, approvato dal Consiglio comunale, 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.
3. Ove il bene immobile interessato non è incluso nel piano di cui al comma due, ogni determinazione spetta al Consiglio comunale.
4. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la permuta dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima, secondo i criteri stabiliti all'articolo 8, che precede.

### **Art. 23** **Beni soggetti a prelazione**

1. Ove il bene oggetto di vendita sia nel possesso e/o utilizzazione di terzi ovvero sia altrimenti 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.
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 fideiussione 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 confronti 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.
5. In nessun caso potranno essere accettate proposte contrattuali che modificano le condizioni originarie di vendita risultanti dalla gara comunicate dal comune.

### **CAPO III NORME FINALI**

#### **Art. 24 Invim**

1. Le alienazioni dei beni immobili comunali sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art. 2 comma 2 del D.L. 599/96 convertito nella L. 24.1.1997 n. 5.

#### **Art. 25 Abrogazione di norme**

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastate 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.

#### **Art. 26**

##### **Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entra in vigore ad acquisizione di eseguibilità della delibera che lo approva.
2. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della L. 07.08.90 n. 24 sarà tenuta a disposizione del pubblico perchè ne possa prendere visione in qualsiasi momento. Copia dello stesso sarà altresì pubblicata sul sito istituzionale di questo ente.

\*\*\*\*\*