

REGOLAMENTO ALIENAZIONI.

Comune di Quartu Sant'Elena

IL PRESIDENTE

dopo l'intervento del consigliere Secci, che illustra la proposta in qualità di presidente della commissione consiliare competente, legge e mette in votazione gli emendamenti proposti,

emendamento all'art.11 "Bando di gara" (prop. Sindaco):

- Al comma 1, lett.b), dopo la parola "gara" aggiungere "...o se del caso il valore e il tipo del corrispettivo richiesto..".
- Con voti favorevoli 18 su 18 presenti e votanti, l'emendamento è approvato;

emendamento all'art.27 "Entrata in vigore" (prop. Sindaco):

- Aggiungere il comma "2. *In prima applicazione e sino all'approvazione del bilancio di previsione, in caso di alienazioni si prescinde dalla formazione del programma di alienazioni.*"
- Con voti favorevoli 18 su 18 presenti e votanti, l'emendamento è approvato;

emendamento all'art.8 "Prezzo di vendita" (prop. Marini più tre):

- *In luogo di: a tecnici esterni con comprovata esperienza incaricati dall'amministrazione.*
 - *Sostituire con: o ad enti pubblici che siano dotati di qualificazione e capacità tecnica equipollenti, ovvero a istituti universitari*
- Con voti contrari 18 su 18 presenti e votanti, l'emendamento è respinto;

emendamento all'art.14: Pubblicità dei bandi di gara (prop. Marini più quattro):

1) *Gli avvisi d'asta sono pubblicizzati, inserire: almeno 30 (trenta) giorni prima di quello fissato per l'asta, secondo le seguenti modalità:*

a) *immobili del valore pari o inferiore a Euro 100.000 (centomila)*

- *pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune; cassare: almeno 30 (trenta) giorni prima di quello fissato per l'asta,*
- *diffusione per estratto con manifesti da affiggere nel Comune;*
- *sito internet;*
- *quotidiani a diffusione locale;*

b) *immobili del valore superiore a Euro 100.000 (centomila):*

c) *pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune; cassare : almeno 30 (trenta) giorni prima di quello fissato per l'asta:*

- *diffusione per estratto con manifesti da affiggere nel Comune ed in quelli limitrofi;*
- *sito internet;*
- *quotidiani a diffusione locale e nazionale;*
- *pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Autonoma Sardegna;*

2) *Ove ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana , su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.*

- Con voti contrari 18 su 18 presenti e votanti, l'emendamento è respinto;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 12 della L. 15.05.1997 n. 127, che disciplina le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente , stabilendo in particolare al comma 2 che "i comuni e le Province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme

di cui alla L. 24 dicembre 1908 n. 783 e s.m.i. ed al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e s.m.i. nonché alle norme sulla contabilità generale degli EE.LL., fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico – contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto. da definire con regolamento dell'ente interessato” ;

Visto il comma 4 del medesimo art. 12, che dispone tra l'altro che *“in assenza di regolamento i comuni e le Province non possono procedere alle alienazioni secondo le disposizioni di cui al comma 2”*;

Ritenuto, nell'ambito della propria autonomia e nel rispetto delle norme che disciplinano le proprie funzioni istituzionali, opportuno dotarsi di un regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare;

Vista la bozza di regolamento elaborato dalla VI Commissione consiliare permanente e licenziata, da ultimo, nella seduta del 3.11.2008;

Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Settore AA.GG., Personale, Organizzazione e Patrimonio, Avv. Nicoletta Ornano, ai sensi dell'art. 49 del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, nei seguenti termini: *“Con riferimento alla proposta di regolamento licenziata dalla VI Commissione Consiliare in data 03.11.2008 si esprime parere favorevole ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 D.Lgs. 267 /2000. Come già evidenziato nella seduta della commissione in data 03.11.2008 consiglia , al fine di evitare conflitto tra disposizioni regolamentari (ad esempio con il regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi) di non specificare la competenza del “dirigente del patrimonio” ma preferire l'espressione neutra “dirigente competente” in quanto la denominazione del settore , ovvero l'attribuzione della competenza sui procedimenti oggetto del regolamento in esame è soggetta a variazioni in funzione della variazione dell'organizzazione dell'ente.”*

Visto l'esito delle votazioni sugli emendamenti proposti;

Procedutosi a votazione per alzata di mano, sulla proposta emendata, con il seguente esito proclamato dal presidente con l'assistenza degli scrutatori:

presenti: 18
favorevoli: 18;
contrari: nessuno
astenuti: nessuno

DELIBERA

- 1) Di approvare il “Regolamento dei beni immobili comunali – Prima parte - Le Alienazioni”, composto da n. 27 articoli, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto che con separata votazione palese:
presenti: 18
favorevoli: 18;
contrari: nessuno
astenuti: nessuno
la presente deliberazione, viene dichiarata, immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 18 agosto 2000, n°267.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Prof. Carlo MELIS

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Renzo SERRA



COMUNE DI QUARTU S. ELENA

PROVINCIA DI CAGLIARI

**REGOLAMENTO
DEI BENI IMMOBILI COMUNALI**

**PRIMA PARTE
LE ALIENAZIONI**

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n° 106 del 5 novembre 2008



INDICE

Articolo	1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO	Pag. 3
Articolo	2	BENI ALIENABILI	Pag. 3
Articolo	3	DESTINAZIONE DELLE ENTRATE	Pag. 4
Articolo	4	PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI	Pag. 4
Articolo	5	INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA ALIENARE	Pag. 4
Articolo	6	PREZZO DI VENDITA	Pag. 5
Articolo	7	ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE	Pag. 5
Articolo	8	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DELLE ALIENAZIONI	Pag. 6
Articolo	9	MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE	Pag. 6
Articolo	10	DETERMINAZIONE A CONTRARRE	Pag. 6
Articolo	11	BANDO DI GARA – CONTENUTI	Pag. 7
Articolo	12	ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE	Pag. 8
Articolo	13	PUBBLICITA' DEI BANDI DI GARA	Pag. 8
Articolo	14	CAUZIONE	Pag. 9
Articolo	15	OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE	Pag. 9
Articolo	16	COMMISSIONI DI GARA	Pag. 9
Articolo	17	ESPLETAMENTO DELL'ASTA	Pag. 9
Articolo	18	GARE DESERTE	Pag. 10
Articolo	19	VERBALE	Pag. 10
Articolo	20	AGGIUDICAZIONE	Pag. 11
Articolo	21	ALIENAZIONE IN DEROGA AL SISTEMA DELL'ASTA PUBBLICA – TRATTATIVA PRIVATA	Pag. 11
Articolo	22	CONTRATTO E PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA	Pag. 12
Articolo	23	ALIENAZIONI DI PIU' IMMOBILI	Pag. 12
Articolo	24	DIRITTI DI PRELAZIONE	Pag. 12
Articolo	25	PERMUTA	Pag. 13
Articolo	26	ABROGAZIONE DI NORME	Pag. 14
Articolo	27	ENTRATA IN VIGORE	Pag. 14

REGOLAMENTO DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Parte Prima

LE ALIENAZIONI

ART. 1 : OGGETTO DEL REGOLAMENTO

- 1) Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e ss. mm., le procedure di alienazione dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.
- 2) Le alienazioni immobiliari dovranno essere espletate secondo le procedure previste dalla normativa vigente, nel rispetto dei principi generali di efficacia, efficienza, economicità, trasparenza e diligenza.
- 3) Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

ART. 2 : BENI ALIENABILI

- 1) Costituiscono oggetto del presente regolamento i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'ente.
- 2) I beni demaniali, individuati dall'art. 822 del codice civile, sono inalienabili e tale caratteristica permane sino a quando, nei limiti di legge, non viene manifestata la volontà della P.A. di sottrarre il bene alla sua destinazione di uso pubblico con rinuncia definitiva al ripristino di tale funzione. I beni demaniali vengono così collocati nella categoria dei beni patrimoniali e diventano oggetto di acquisizione di diritti da parte dei privati a seguito della pubblicazione del provvedimento di sdemanializzazione ai sensi dell'art. 829 c.c..
- 3) I beni del patrimonio indisponibile, definiti all'art. 826 c.c., sono per loro natura inalienabili sino a quando non entrino a far parte del patrimonio disponibile attraverso un formale atto di dismissione di natura dichiarativa, che accerti la cessazione della destinazione del bene ad un pubblico servizio.
- 4) I beni del patrimonio disponibile, desumibili in maniera residuale dall'art. 826 c.c., sono immediatamente alienabili.
- 5) I beni di interesse storico ed artistico possono essere alienati soltanto previa autorizzazione del competente Sovrintendente Regionale, restando comunque salvo ed impregiudicato l'esercizio del diritto di prelazione della stessa Sovrintendenza.

ART. 3 : DESTINAZIONE DELLE ENTRATE

- 1) Le entrate derivanti dall'alienazione dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.
- 2) A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

ART. 4 : PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

- 1) L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento ed i tempi per la loro realizzazione.
- 2) La competenza per l'alienazione o la permuta del patrimonio comunale è del Consiglio Comunale secondo quanto previsto dall'art.42, comma 2 lett. l), del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.
- 3) Con delibera precedente a quella di approvazione del bilancio di previsione, il Consiglio Comunale approva il programma delle alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.
- 4) Nel programma di cui sopra sono contenute la stima del valore di ciascun immobile da porre in vendita, nonché l'indicazione delle motivazioni che lo determinano in relazione alle finalità istituzionali che si intendono perseguire.
- 5) Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.
- 6) Le procedure da seguire per le variazioni di cui al comma 5, sono le stesse di quelle previste per l'approvazione del programma.
- 7) Nel caso in cui l'approvazione del programma o le eventuali variazioni dello stesso, dovessero intervenire successivamente all'approvazione del Bilancio di previsione, il Consiglio Comunale con lo stesso provvedimento procederà alle variazioni delle dotazioni attive e passive del Documento Contabile con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.

ART. 5 : INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DA ALIENARE

- 1) Nel programma delle alienazioni di cui al precedente articolo 4, il Consiglio Comunale individua i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare, indica il loro prezzo di vendita.

- 2) Nei beni compresi nel programma di vendita, figurano, tra gli altri:
- a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
 - c) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Quartu Sant'Elena per i quali non permanga l'interesse dello stesso al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione.

ART. 6 : PREZZO DI VENDITA

- 1) Il prezzo di vendita viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata, di norma, da tecnici abilitati dell'Amministrazione Comunale.
- 2) Nel caso in cui la ricognizione delle professionalità tecniche di cui al comma 1 abbia dato esito negativo il Dirigente del Settore Patrimonio potrà affidare l'incarico ad altri Enti pubblici od a professionisti abilitati.
- 3) La perizia estimativa deve contenere:
 - a) una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione dell'immobile;
 - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

ART. 7 : ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE

- 1) Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
- 2) L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
- 3) A tal fine sono necessari i seguenti dati:
 - a) partita catastale;
 - b) foglio;
 - c) particella e sub particella;
 - d) categoria catastale;
 - e) classe;
 - f) consistenza;
 - g) superficie;

- h) destinazione urbanistica;
- i) confini;
- j) estremi atto d'acquisto ed estremi della registrazione;
- k) estremi della trascrizione .

4) I dati sub j) e k) non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

5) In caso di carenza o difformità delle risultanze agli atti l'amministrazione può operare con titolo dichiarativo della proprietà.

ART. 8 : RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE

1) Il Responsabile del Procedimento delle alienazioni dei beni immobili Comunali è il Responsabile del Settore Patrimonio.

2) Al responsabile del procedimento compete l'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione.

3) Il responsabile può incaricare con determina, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali, necessari per l'alienazione del bene.

ART. 9: MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

1) Alla alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune si provvede, mediante asta pubblica secondo la procedura di cui agli articoli seguenti.

2) I beni immobili di proprietà del Comune possono essere alienati mediante altri sistemi di scelta del contraente solo nei casi previsti dal presente regolamento ovvero dalla normativa vigente.

ART. 10: DETERMINAZIONE A CONTRARRE

1) Con apposito provvedimento, il responsabile del procedimento:

- a) individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel programma di cui all'articolo 4;
- b) approva il bando di gara con gli elementi di cui al successivo art. 11;
- c) definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto così come indicate dall'art.13.

ART. 11 : BANDO DI GARA - CONTENUTI

- 1) Il Bando di gara deve contenere i seguenti elementi:
 - a) la descrizione del bene oggetto di alienazione: dati catastali, consistenza; pertinenze ed accessori, confini, eventuali diritti di prelazione, pesi e servitù in generale;
 - b) il prezzo dell'immobile posto a base di gara o, *se del caso, il valore e il tipo del corrispettivo richiesto*, i termini e le modalità di pagamento
 - c) le eventuali somme che l'aggiudicatario dovrà rimborsare al Comune per le spese sostenute;
 - d) il luogo e l'ufficio presso il quale si effettuerà la gara;
 - e) le modalità e i termini per la presentazione delle offerte e per lo svolgimento della gara;
 - f) i requisiti per la partecipazione alla gara;
 - g) i documenti da produrre a corredo dell'offerta;
 - h) le garanzie e cauzioni;
 - i) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
 - j) l'indicazione che si procederà ad aggiudicazione, anche in presenza di una sola offerta, il cui importo sia almeno pari al prezzo posto a base della gara;
 - k) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - l) l'indicazione espressa che l'offerente non deve trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente ed in particolare del codice penale nonché di altre disposizioni vigenti;
 - m) l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni l'offerente non è stato sottoposto a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - n) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.
- 2) Il bando d'asta viene approvato con provvedimento del Responsabile del Settore Patrimonio.
- 3) Il bando di gara dovrà prevedere, altresì, che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'amministrazione.

- 4) Il bando di gara dovrà 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 di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;
 - b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

ART. 12 : ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE

- 1) Sono esclusi dalla partecipazione alla gara 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. 13 : PUBBLICITÀ DEI BANDI DI GARA

- 1) Gli avvisi d'asta sono pubblicizzati secondo le seguenti modalità:
- a) *immobili del valore pari o inferiore a Euro 100.000 (CENTOMILA)*
 - pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune almeno 30 (trenta) giorni prima di quello fissato per l'asta,
 - diffusione per estratto con manifesti da affiggere nel Comune ;
 - sito internet del Comune e della Regione Autonoma della Sardegna
 - b) *immobili del valore superiore a Euro 100.000 (CENTOMILA) :*
 - pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune almeno 30 (trenta) giorni prima di quello fissato per l'asta;
 - diffusione per estratto con manifesti da affiggere nel Comune ed in quelli limitrofi;
 - sito internet del Comune e della Regione Autonoma della Sardegna
 - quotidiani a diffusione locale;
 - pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Autonoma Sardegna.
- 2) Ove ritenuto opportuno il Consiglio Comunale, in sede di delibera di alienazione del bene potrà adottare altre forme di pubblicità, quali, ad esempio pubblicazioni su quotidiani a diffusione regionale e/o nazionale, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili,

associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.

ART. 14: CAUZIONE

- 1) La cauzione provvisoria è dovuta nella misura del 10% dell'importo a base d'asta;
- 2) La cauzione deve essere costituita presso la Tesoreria comunale in contanti o con fideiussione bancaria, o comunque nelle forme previste dalla legislazione vigente al momento della gara.
- 3) La cauzione dell'aggiudicatario viene trattenuta dal Comune a garanzia della stipula dell'atto di alienazione e viene incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto. Nel caso in cui la cauzione dell'aggiudicatario è presentata in contanti, questa viene considerata acconto sul corrispettivo della vendita.
- 4) Le cauzioni provvisorie costituite dai partecipanti all'asta, non risultati aggiudicatari, sono restituite entro 15 giorni.

ART. 15: OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE

- 1) Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare. Le procure devono essere autentiche e speciali e devono unirsi in originale al verbale di gara.
- 2) L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 8 (otto) giorni dall'aggiudicazione, la persona per il quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario.
- 3) L'offerta presentata da più persone si intende congiunta ed è fonte di obbligazione solidale.

ART. 16 : COMMISSIONE

- 1) La commissione di gara è composta da tre membri nominati dal Dirigente al Patrimonio tra il personale dell'Amministrazione.

ART. 17 : ESPLETAMENTO DELL'ASTA

- 1) L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso, alla presenza della commissione e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

- 2) L'asta potrà essere considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui al successivo terzo comma, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.
- 3) Nell'eventualità che siano state presentate due o più offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa, come previsto dall'art.77 del R.D. 23.05.1924 n.827.
- 4) Se le offerte migliorative dovessero risultare ancora uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.
- 5) Se qualcuno dei partecipanti non è presente all'asta, verrà fissato dal Responsabile del Procedimento un termine non superiore a 10 giorni per la presentazione dell'offerta migliorativa.

ART. 18: GARE DESERTE

- 1) Qualora il primo esperimento d'asta vada deserto o non pervengano offerte valide, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un nuovo esperimento d'asta, riducendo il prezzo dell'originaria stima fino ad un massimo del 15% (quindici per cento).
- 2) Nel caso in cui anche il secondo esperimento vada deserto, l'Amministrazione comunale ha facoltà di invitare l'estensore della perizia di stima a rivedere il prezzo a base d'asta per rideterminarlo in ribasso con idonea motivazione alla luce della diserzione di due esperimenti di gara.

ART. 19 -VERBALE

- 1) Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto dal segretario verbalizzante apposito verbale, sotto la direzione del presidente della commissione.
- 2) Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti della commissione; il numero delle offerte presentate, le offerte escluse con i motivi dell'esclusione, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta, l'aggiudicazione provvisoria.
- 3) Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto, a seguito dell'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. 20 AGGIUDICAZIONE

- 1) Il Responsabile del Settore Patrimonio, con propria determinazione, aggiudica definitivamente il bene e stabilisce modalità e termini per la stipula del contratto.
- 2) Il responsabile del procedimento comunica altresì all'aggiudicatario i termini per la presentazione dei documenti necessari per la stipula del contratto e richiede l'indicazione del notaio rogante. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'amministrazione introiterà la cauzione.
- 3) Una volta che l'inadempimento sia dichiarato dal Responsabile dell'Area Amministrativa, il responsabile del procedimento chiederà immediatamente al secondo miglior offerente, qualora sia decorso il termine per il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.
- 4) In tale ultimo caso, il Responsabile del Settore Patrimonio, con propria determinazione, procederà alla nuova aggiudicazione, con successiva stipulazione del contratto, secondo le modalità previste dalle disposizioni precedenti.

ART. 21 - ALIENAZIONI IN DEROGA AL SISTEMA DELL'ASTA PUBBLICA TRATTATIVA PRIVATA

- 1) Il sistema dell'asta pubblica può essere derogato mediante trattativa privata, quando si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) immobili che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se 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;
 - b) la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
 - c) diserzione di due gare precedenti;
 - d) offerte da parte di enti locali, ovvero di altri enti pubblici, nonché di associazioni senza fini di lucro aventi scopi sociali.
 - e) in ogni altro caso in cui ricorrano speciali ed eccezionali circostanze per cui non può essere utilmente eseguita l'asta pubblica.

62

ART. 22 - CONTRATTO E PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA

- 1) La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
- 2) Il contratto viene rogato mediante atto notarile, a spese dell'aggiudicatario.
- 3) L'acquirente deve corrispondere l'intero prezzo di vendita, come risulta dall'esito della gara o della trattativa privata, prima del giorno fissato di la stipulazione del contratto.

ART. 23 - ALIENAZIONE DI PIU' IMMOBILI

- 1) In uno stesso bando può essere disposta l'alienazione di più beni. In tal caso il bando sarà suddiviso per lotti e saranno tenute distinte tornate di gara.
- 2) Le tornate di gara di cui al comma precedente possono svolgersi tutte nella stessa giornata.
- 3) I concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti per le distinte tornate di gara. In tal caso dovranno far menzione, della circostanza, che i documenti di gara sono allegati ad una delle tornate che precedono nell'ordine.

ART. 24 - DIRITTI DI PRELAZIONE

- 1) Quando si procede alla vendita di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
- 2) Quando, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia 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 notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
 - 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% del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

- 2) Quando il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.
- 3) 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 due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.
- 4) Il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima nel caso in cui ricorrano le condizioni per l'alienazione a trattativa privata, o al prezzo di aggiudicazione nel caso di vendita mediante asta pubblica.

ART. 25 - PERMUTA

- 1) Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale per l'acquisto di immobili, il Consiglio Comunale può autorizzare la permuta di detti beni da acquistare con uno o più beni iscritti nell'elenco dei beni immobili comunali da alienare, così come riportato nel programma delle alienazioni approvato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento. La conseguente trattativa privata dei beni patrimoniali disponibili, che consente di realizzare la permuta, può avvenire sia con enti che con privati.
- 2) In siffatta ipotesi, 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.
- 3) La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.
- 4) In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 6 terzo comma del presente regolamento.

6

ART. 26 : ABROGAZIONE DI NORME

1) Dall'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate le norme dei regolamenti comunali che risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.

ART. 27 : ENTRATA IN VIGORE

- 1) Il presente regolamento entra in vigore dal giorno in cui la deliberazione di approvazione è divenuta esecutiva.
- 2) *In prima applicazione e sino all'approvazione del bilancio di previsione, in caso di alienazioni si prescinde dalla formazione del programma di alienazioni.*
