



Comune di Caltavuturo
Città Metropolitana di Palermo



REGOLAMENTO COMUNALE

PER L'ALIENAZIONE DI BENI MOBILI E IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

CON DELIBERAZIONE N. 65 DEL 24.10.2022

I N D I C E

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Oggetto e scopo del
Regolamento ART. 2 - Beni alienabili
ART. 3 - Beni vincolati

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

ART. 4 - Programmazione delle
alienazioni ART. 5 – Responsabile del
procedimento ART. 6 - Competenze
degli organi
ART. 7 - Criteri per l'individuazione dei beni da
alienare
ART. 8 - Individuazione del prezzo

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

ART. 9 - Alienazione di beni immobili
ART. 10 - Pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita
ART. 11 - Procedura aperta - Asta pubblica
ART. 12 - Procedura aperta - Mancata partecipazione
ART. 13 - Commissione di gara
ART. 14 - Offerte ed aggiudicazione
ART. 15 – Trattativa privata previa gara ufficiosa
ART. 16 - Trattativa privata diretta
ART. 17 - Permuta
ART. 18 - Garanzie e Cauzione
ART. 19 – Offerte per procura
ART. 20 - Svolgimento gara
ART. 21 - Corresponsione del prezzo di acquisto
ART. 22 - Contratto
Art. 23 - Termini di sottoscrizione
ART. 24 - Condizioni generali di vendita
Art. 25 - Revoca procedura di alienazione

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 26 - Prelazione
ART. 27 - Divieto speciale di acquistare
ART. 28 - Beni mobili
ART. 29 - Gare esperite
ART. 30 - Proventi delle
alienazioni

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 31 - Entrata in vigore

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Oggetto e scopo del Regolamento

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile e dei beni mobili del Comune di Caltavuturo.
2. Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:
 - semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile dell'ente, nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, imparzialità, ragionevolezza, trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
 - rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni. Sono in particolare disciplinate:
 1. le attività di programmazione;
 2. le competenze in materia di stima e la procedura di alienazione;
 3. i criteri di scelta del contraente;
 4. i sistemi di valutazione delle offerte;
 5. la permuta.
3. Il presente regolamento assicura il rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e del piano delle alienazioni approvato dal Consiglio Comunale, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
4. Il regolamento assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto di immobili, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
5. Il presente Regolamento costituisce "*lex specialis*" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.
6. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali contenuti in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.
7. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
8. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
9. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
 - partita catastale,
 - foglio,
 - particella e sub particella,
 - categoria catastale,
 - classe,
 - consistenza,
 - superficie,
 - classificazione,

- confini.

10. L'alienazione dei beni pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura di cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.

Articolo 2 Beni alienabili

1. Sono alienabili:

- a) i beni mobili/immobili facenti parte del Patrimonio Disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione e altre cause;
- b) i beni mobili/immobili facenti parte del Patrimonio Indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- 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 immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. Sono altresì alienabili i beni immobili la cui costruzione risalga ad oltre cinquanta anni, per i quali sia intervenuta la sdemanializzazione a seguito del procedimento di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

3. I beni immobili appartenenti al demanio culturale, non rientranti tra quelli elencati nell'art. 54, commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 42/2004, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali.

Articolo 3 Beni vincolati

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

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Articolo 4 Programmazione delle alienazioni

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito, con modificazioni, nella legge n.33/2008, 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, costituendo atto fondamentale del Consiglio, ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera l), del D. Lgs 267/2000, che dovrà essere approvato, di norma, unitamente al Bilancio di previsione annuale e triennale, di cui ha la medesima validità.

2. La classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel Piano ha efficacia dall'inizio

Regolamento per l'alienazione di beni mobili e immobili di proprietà comunale

dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.

3. Nel Piano sono indicati i beni immobili e le categorie di beni immobili che prevede di alienare.

4. Gli elenchi di immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione di un bene negli elenchi di immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione.

6. Il Programma di alienazioni può subire variazioni durante l'anno di riferimento in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti ai fini istituzionali, al verificarsi di fatti imprevedibili o sopravvenuti.

7. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, è possibile procedere in qualsiasi momento all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni, con contestuale aggiornamento dello stesso e variazione del bilancio di previsione.

Articolo 5 Responsabile del procedimento

1. Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il Dirigente/Responsabile del Patrimonio.

2. Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni mobili è il Dirigente/Responsabile del Servizio competente per materia.

3. Il Responsabile del Servizio competente per materia cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei *beni mobili*, a partire dal programma delle alienazioni e concludendo con la sottoscrizione del contratto in nome e per conto del Comune, ove sia in possesso di adeguata categoria professionale; in mancanza vi provvederà il dirigente dell'Area.

Articolo 6 Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili patrimoniali nonché di diritti reali di godimento su tali beni, disposte con il Piano delle alienazioni a norma dell'art. 42, comma 2, lettera l, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sono di esclusiva competenza della Giunta Comunale, cui compete l'avvio della manifestazione di volontà con atto deliberativo.

2. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale relativa alle alienazioni appartiene esclusivamente al dirigente/responsabile del servizio competente in materia di patrimonio. In particolare competono al predetto dirigente/ responsabile del servizio tutti gli atti connessi alla scelta del contraente, all'approvazione della stima dei beni, oltre tutti i provvedimenti e le azioni dirette al miglior esito delle alienazioni del patrimonio dell'Ente.

3. Al Dirigente/Responsabile del Patrimonio compete disporre il pagamento del corrispettivo e

sottoscrivere l'atto di compravendita, in qualità di delegata del Sindaco protempore.

4. I beni mobili da alienare sono individuati dalla Giunta Comunale con un limite di valore di Euro 20.000,00, per importi superiori la competenza è attribuita al Consiglio Comunale.

Articolo 7

Criteria per l'individuazione dei beni da alienare

1. I beni da porre in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni, elencanti non in ordine di importanza:
 - a) Beni a bassa redditività;
 - b) Beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
 - c) Beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuta non sussistere l'interesse al mantenimento della proprietà ovvero l'acquisto della proprietà interna;
 - d) Beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
 - e) Aree per le quali non sussiste l'interesse del comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate ai fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
 - f) Beni da alienare per reperire fonti di finanziamento destinate a conseguire le finalità dell'ente;
 - g) Attrezzature d'ufficio, impianti e relative attrezzature, strutture amovibili, materiale hardware, automezzi, motomezzi, mobili non più in uso in quanto vetusti, non più funzionanti e/o non più confacenti alle esigenze degli Uffici comunali, oppure in quanto di utilizzo oneroso.

Articolo 8

Individuazione del prezzo

1. I beni da alienare sono valutati dall'Ufficio competente in materia di Patrimonio mediante perizia di stima, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare, ricorrendo a discrezione dell'Amministratore Comunale, alla seguente modalità:

- a) perizia redatta da personale tecnico comunale e/o da liberi professionisti iscritti nell'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale, che dovranno presentare apposite perizie giurate e/o da commissioni tecniche e/o da professionisti dell'Agenzia delle Entrate, appositamente incaricati nei casi motivatamente ritenuti di particolare complessità; motivazione da riportare nel provvedimento di conferimento dell'incarico.

2. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.

3. Anche le permutazioni immobiliari devono essere precedute da apposita perizia di stima.

4. La perizia estimativa deve contenere:

- i. una relazione tecnico-illustrativa del bene e del suo stato di conservazione;
- ii. i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- iii. la potenziale destinazione d'uso del bene;
- iv. l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
- v. il grado di appetibilità del bene sul mercato;
- vi. il probabile mercato interessato all'acquisizione, configurato in relazione al territorio

nazionale, regionale o locale, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci;

vii. applicazione delle tariffe stabilite con deliberazioni comunali.

4. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, eventuale costo della perizia di stima, spese di pubblicità ecc.).

5. I professionisti eventualmente incaricati di determinare il prezzo, e i loro parenti o congiunti, non possono partecipare neppure attraverso loro collegate e/o partecipate alla gara di acquisto degli immobili medesimi.

6. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base di gara, al netto dell'IVA, se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

7. La valutazione del bene stimato mantiene una validità di 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione della perizia di stima: decorso tale termine il valore suddetto verrà aggiornato, solamente per l'anno successivo, dal competente ufficio comunale in base al 100% dell'incremento ISTAT – Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo verificatosi nell'anno precedente, salvo che non si siano verificati sensibili scostamenti nel mercato immobiliare: in tale ultimo caso il valore del bene potrà essere rideterminato con ulteriore perizia.

8. Saranno poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, tecniche, di stima e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene: tali spese verranno inserite all'interno delle spese contrattuali.

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 9

Alienazione di beni immobili

1. Sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale, secondo il piano delle alienazioni e valorizzazione o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio, si procede mediante:

- Procedura aperta con il sistema dell'asta pubblica;
- Trattativa privata previa gara ufficiosa;
- Trattativa privata diretta;
- Permuta.

3. La gara è ordinariamente effettuata con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa; in tal caso la valutazione delle offerte, oltre al prezzo proposto, può tenere conto di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche relative al tipo di opera o di insediamento che l'acquirente intende realizzare sul bene posto in vendita, in relazione all'interesse pubblico. L'ipotesi progettuale contenuta nell'offerta prescelta, sarà valutata in sede riservata; il progetto tecnico dovrà far parte integrante del contratto di compravendita che verrà stipulato;

4. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più vantaggiosa in base alla modalità di gara stabilita ed indicata nell'avviso pubblico di vendita del bene immobile.

5. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

6. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità.

Articolo 10 Pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita

1. I bandi devono essere obbligatoriamente pubblicati, secondo specifiche forme di pubblicità, a seconda del grado d'interesse e/o della rilevanza economica del bene, che devono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al precedente art. 9.

1. Le pubblicazioni devono avvenire almeno 30 giorni prima del giorno fissato per l'incanto o per la gara ufficiosa.

2. Nei casi di dichiarata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti sino alla metà.

3. I documenti comprovanti le eseguite pubblicazioni ed affissioni debbono essere consegnati al Presidente di gara prima che questa venga dichiarata aperta.

Articolo 11 Procedura aperta - Asta pubblica

1. In via generale, è adottato il sistema della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua potenziale utilizzazione sia riconducibile ad un mercato vasto.

2. E' obbligatoria l'indizione di una procedura aperta, con esclusione di ogni altro tipo di procedura, tutte le volte in cui il valore del bene, sia pari o superiore a 20.000,00 Euro.

3. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:

A) la descrizione sommaria dei beni da vendere;

- a) la procedura di gara;
- b) il prezzo posto a base di gara;
- c) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- d) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- e) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- f) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
- g) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima;
- h) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
- i) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
- j) i termini e le modalità di pagamento;

k) eventuali altre dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.

4. Con uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni, che in questo caso saranno suddivisi per lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

5. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- b) i dipendenti del Comune di Caltavuturo che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- c) gli Amministratori comunali;
- d) il professionista e/o legali rappresentanti della società di ingegneria, cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 8, oltre propri parenti e congiunti.

6. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso. In caso d'urgenza, i termini possono essere abbreviati della metà.

7. Lo svolgimento della gara è seguito dalla Commissione di gara di cui al successivo art. 13.

8. L'aggiudicazione è fatta all'offerta economicamente più vantaggiosa, di cui al precedente articolo 9 comma 3; l'aggiudicazione verrà fatta anche in caso di presentazione di un'unica offerta valida.

9. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto.

9. La cauzione sarà svincolata con sollecitudine per i concorrenti non aggiudicatari.

8. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

Articolo 12

Procedura aperta - Mancata partecipazione

1. Qualora la prima asta pubblica vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva.

Articolo 13

Commissione di gara

1. La gara viene effettuata da apposita Commissione, composta dal Responsabile dell'ufficio competente in materia di patrimonio, con funzioni di presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso in qualità di membri. Svolgerà funzioni di segretario un dipendente nominato dallo stesso Presidente, che può coincidere con un membro.

2. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il presidente nomina con propria determinazione i sostituti.

3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Art. 14 Offerte ed aggiudicazione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.

2. In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

3. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto con la stipula del contratto, a seguito di aggiudicazione definitiva.

4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene redatto il verbale attestante la diserzione di gara.

5. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R. D. 23.05.1924 n. 827. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

Articolo 15 Trattativa privata previa gara ufficiosa

1. Salvo che l'Amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con la procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con trattativa privata mediante gara ufficiosa, quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, non superi la somma di Euro 20.000,00.

2. La trattativa privata si può sviluppare in due fasi distinte:

- a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
- b) la seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore superiore al prezzo posto a base delle offerte. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello determinato ai sensi del precedente art. 8, posto a base delle offerte da presentare.

5. Per quanto riguarda la cauzione e la stipula del contratto, sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 18 e 22 del presente Regolamento.

Art. 16 **Trattativa privata diretta**

1. La trattativa privata diretta è possibile nelle seguenti ipotesi:

- a) quando sia stata effettuata la procedura aperta o la trattativa privata preceduta da gara ufficiosa e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
- b) nei casi in cui, qualunque sia il valore dell'immobile, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici ovvero di Associazioni senza scopo di lucro ovvero di Enti Religiosi, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
- c) alienazione a favore di soggetti privati o di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica, che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale o per conferimento capitale;
- d) alienazione di fondi interclusi ed altri immobili che, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, ecc.), rivestano esclusivo interesse per un unico soggetto che detiene il bene immobile oggetto di alienazione, al fine di regolarizzare lo stato di fatto con l'acquisizione del diritto di proprietà;
- e) alienazione di terreno di proprietà del Comune, con sovrastante fabbricato in diritto reale di terzi;
- f) alienazione di fabbricato di proprietà del Comune insistente su proprietà privata;
- g) alienazione di porzione di fabbricato di proprietà del Comune, facente parte di immobile di proprietà di terzi, con difficoltà di utilizzo autonomo
- h) cessione di un bene immobile allorché sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che la Pubblica Amministrazione ritenga utile acquisire per il perseguimento del pubblico interesse;
- i) allorché la cessione o la permuta risulti all'interno di una convenzione, nell'ambito di un atto di pianificazione urbanistica attuativa;
- j) cessione del diritto di superficie a favore di altri Enti Pubblici o soggetti che non perseguano scopi di lucro per finalità sociali, culturali umanitarie, ambientali, sportive ritenute meritevoli di sostegno;
- k) quando il soggetto in qualità di superficiario è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- l) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.), rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato, quali ad esempio aree su cui risultano installate infrastrutture/impianti finalizzati a svolgere un pubblico servizio;

l) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;

m) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta integrale o con conguaglio in denaro con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, tenuto conto del valore del prezzo determinato in base all'articolo 8.

3. Per quanto riguarda la cauzione e la stipula del contratto, sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 18 e 22 del presente Regolamento.

Articolo 17 **Permuta**

1. Compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

2. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, il Servizio competente prima di decidere in via definitiva, ne dà comunicazione all'Amministrazione che, tramite proposta di deliberazione a carico dell'Area di riferimento, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative.

3. Di tale evenienza viene data preventiva informazione alla controparte.

4. Sono a carico delle parti, le spese per eventuali variazioni catastali dell'immobile, oggetto di permuta, incluse le spese di frazionamento, ove necessarie.

5. Per la stipulazione dell'atto di permuta si applica l'articolo 22.

Articolo 18 **Garanzie e Cauzione**

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

2. Nessuno offerente può partecipare alla procedura di alienazione se non compri di aver depositato, presso la Tesoreria Comunale, nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita, la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara.

3. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.

4. Per gravi, imprevedibili e sopravvenuti motivi, il Responsabile può revocare il procedimento di gara prima dell'aggiudicazione definitiva, restituendo le cauzioni provvisorie senza altro aggravio.

5. In caso di comprovati motivi, l'Amministrazione può valutare la possibilità di posticipare la stipula dell'atto.

6. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione dell'atto di compravendita nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

7. L'ufficio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

Articolo 19 Offerte per procura

1. Sono ammesse offerte per procura. La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio e sarà allegata al verbale d'asta.

Articolo 20 Svolgimento della gara

1. La presentazione o apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica secondo quanto disciplinato dal relativo bando di gara. L'aggiudicazione è fatta al miglior offerente.

2. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

3. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R. D. 23.05.1924 n. 827. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

4. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione del bene, oggetto di gara con determinazione del Dirigente/Responsabile del Patrimonio, fermo restando che la sottoscrizione dell'atto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

5. Se l'incanto non può compiersi nello stesso giorno in cui è stato aperto sarà data notizia previo avviso sul sito istituzionale e all'Albo Pretorio.

6. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale che, a sua discrezione può, per ragioni di pubblico interesse, comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione dell'atto.

7. L'esito di gara deve risultare da processo verbale che proclama l'aggiudicazione provvisoria. Il responsabile provvede successivamente alla verifica dei requisiti dell'aggiudicatario e, se positiva, approva il verbale di gara e la relativa graduatoria finale e dichiara la definitiva aggiudicazione.

8. Gli esiti di gara vanno comunicati a tutti i partecipanti all'asta e sono pubblicati all'albo comunale e sul sito internet del Comune.

9. Le procedure amministrative di alienazione da attivare conseguentemente agli indirizzi del Consiglio Comunale saranno espletate dal competente *Ufficio Patrimonio*, previa adozione da parte del Servizio Patrimonio della determinazione dirigenziale approvante le schede tecniche dei singoli beni da alienare.

Articolo 21

Corresponsione del prezzo d'acquisto

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della procedura di alienazione stabilita, prima della stipulazione del contratto.

2. Il pagamento può avvenire tramite bonifico con versamento dell'intero importo presso la Tesoreria Comunale e con obbligo di comprovare, con idonea documentazione, l'avvenuto versamento all'atto della stipula del contratto.

Articolo 22

Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge. Il responsabile del procedimento cura la fase propedeutica alla stipula.

2. Tutte le spese contrattuali (diritti di segreteria, bollo, ecc.), ivi comprese le eventuali spese per frazionamento, spese di pubblicità, ecc., così anche le spese erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, ecc.) sono a carico dell'acquirente.

3. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita previa trascrizione dell'atto.

4. Non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni.

5. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita regolarmente registrato e trascritto, l'acquirente subentrerà nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti al Comune, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

Art. 23

Termini di sottoscrizione

1. L'aggiudicatario deve stipulare l'atto e provvedere al pagamento del prezzo offerto per la compravendita.

2. Il termine può essere prorogato una sola volta per non più di trenta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo o prodotti economico-finanziari equivalenti e questi non siano stati ancora erogati per cause non imputabili al soggetto stesso.

3. L'atto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario Generale del Comune, ai sensi delle vigenti norme, secondo l'istruttoria e le procedure di trascrizione curate dall'Area Tecnica. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare alla Tesoreria Comunale, gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di cui all'allegato d) della Legge 8 giugno 1962, n. 604 prima della stipulazione del contratto.

4. In ogni caso l'alienazione avviene nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni, pertinenze e servitù attive e passive.

5. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

Articolo 24

Condizioni generali di vendita

Salvo quanto diversamente stabilito, i beni di norma vengono alienati a misura, nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui si trovano al momento dell'asta, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, o, comunque, aventi ragione legale di esistere e, quindi, anche quelle che potranno venirsi a creare, con tutti i diritti, azioni, oneri quali dal Comune posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso, con libertà da ipoteche.

Il Comune non risponde, nei confronti della parte acquirente, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi, rispetto al bene oggetto di alienazione e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (*art. 1488, primo comma, del codice civile*), convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (*art. 1488, secondo comma, del codice civile*).

Articolo 25

Revoca procedura di alienazione

Il Comune ha la facoltà di interrompere o revocare la procedura di alienazione anche in relazione a singoli lotti, nel caso di aste da aggiudicare in lotti separati - in qualsiasi momento e, comunque, fino alla stipulazione dell'atto, ed a suo insindacabile giudizio, senza che nulla sia dovuto ai partecipanti a titolo di risarcimento o indennizzo, nè riconosciuta alcun'altra pretesa, salvo la restituzione, senza interessi, della somma depositata a titolo di cauzione dai concorrenti della procedura di gara

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Articolo 26

Beni soggetti a diritto di prelazione

1. Nel caso in cui il bene da alienare sia gravato da un diritto reale a favore di terzi, viene riconosciuto a favore degli stessi un diritto di prelazione.

“Il diritto di prelazione viene altresì riconosciuto a favore di chi è in grado di fornire prova di possedere il requisito di cui all'art. 1158 codice civile.”

2. In tale ipotesi, si procederà alla notifica della stima dell'immobile da alienare alle parti che abbiano diritti di prelazione da esercitare.

3. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione dell'atto di compravendita, da effettuarsi comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della convocazione.

4. In caso di espressa rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione, che deve comunque intendersi avvenuta decorsi 30 (trenta) giorni dalla notifica della stima del bene da alienare, si procederà con successiva indizione di "asta pubblica" (nei modi e nelle forme statuite dal presente regolamento) con presentazione di offerte in aumento.

Articolo 27

Divieto speciale di acquistare

1. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.

2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

Articolo 28

Beni mobili

1. La Giunta Comunale adotta, su proposta del responsabile del procedimento, il provvedimento di alienazione dei beni mobili comunali fino al valore di € 20.000,00; per beni mobili di valore pari o superiore la competenza passa al Consiglio Comunale.

2. Per l'alienazione dei beni mobili dichiarati fuori uso dal consegnatario, ai quali viene attribuito dal Responsabile del Servizio competente un valore residuo, si procede:

- tramite gara informale previo avviso al pubblico se il bene conserva un valore residuo pari o superiore ad € 1.000,00.

- se il valore del bene è di importo inferiore ad € 1.000,00 tramite invito a potenziali ditte interessate all'acquisto e ai soggetti che abbiano già manifestato per iscritto un interesse all'acquisto del bene.

- se il valore del bene è di importo inferiore ad € 250,00 tramite comunicazione di cessione gratuita ad Associazioni locali, qualora da esse richiesto.

In ogni caso è insindacabile la scelta effettuata dalla Giunta comunale su proposta del responsabile del procedimento.

Ogni possibile onere di trasporto e/o ripristino di parti del bene mobile comunale è a carico dei cessionari.

3. Il Responsabile del Servizio provvede allo smaltimento dei beni mobili tramite ditta autorizzata quando:

- risulti infruttuosa la gara esperita ai sensi del precedente comma 2

- trattasi di beni mobili non più funzionanti, per i quali viene dichiarato dal Responsabile del Servizio lo scarso interesse d'acquisto.

4. A seguito dell'alienazione/smaltimento dei beni sarà cura dell'Ufficio Economico-Finanziario procedere alla cancellazione degli stessi dall'inventario.

Articolo 29

Gare esperite

1. Le procedure di vendita e gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio informatico del Comune nonché nella Sezione Amministrazione trasparente del sito comunale.

2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario ed il prezzo contrattuale.

Articolo 30
Proventi delle alienazioni

1. I proventi delle alienazioni finanziano il piano triennale degli investimenti con particolare riguardo agli interventi previsti nel programma triennale dei lavori pubblici. Sono rispettati i vincoli d'uso afferenti particolari cespiti assumendo corrispettivamente l'unitarietà del bilancio comunale quale parametro di riferimento complessivo.

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 31
Norme transitorie e finali ed entrata in vigore

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

2. Si osservano per quanto compatibili le norme che regolano il contratto di compravendita contenute nel capo I del titolo III del libro IV del Codice Civile.

3. Il presente regolamento entra in vigore ai sensi dell'art. 10 delle disposizioni preliminari al codice civile (preleggi), decorsi quindici giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio on-line.

