



# **COMUNE DI BUSSOLENO**

## **REGOLAMENTO COMUNALE**

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

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE**

**n. 39 DEL 28.09.2009**

# INDICE

## **CAPO I • DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Oggetto del regolamento.

Art. 2 - Beni alienabili e criteri sulla individuazione dei beni da alienare

Art. 3 - Particolari categorie di beni alienabili.

Art. 4 - Responsabile del procedimento.

Art. 5 - Ufficiale rogante.

## **CAPO II • LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE**

Art. 6 - Programma di vendita degli immobili - deroghe.

Art. 7 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare.

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

Art. 8 - Prezzo di vendita.

Art. 9 - 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 - Permuta.

Art. 22 - Cause di prelazione.

Art. 23 - Beni soggetti a prelazione.

## **CAPO IV - NORME FINALI**

Art. 24 - Abrogazione di norme.

Art. 25 - Entrata in vigore.

## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

1. Il presente Regolamento, in attuazione della previsione recata dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Bussoleno, 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 dalla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni e integrazioni; nonché dal relativo Regolamento di applicazione, approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454).
2. Con le disposizioni che seguono, il Comune di Bussoleno intende assicurare comunque adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità con l'obiettivo sia di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili e sia di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e importanza dei beni da dismettere.
3. In considerazione di ciò il presente Regolamento costituisce */ex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale, secondo anche quanto ribadito nel successivo articolo 28, sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti comunali dello stesso Ente.

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

1. Possono essere alienati:
  - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari (ovvero dall'inventario dei beni immobili del Comune);
  - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
  - c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, per i quali sia intervenuta 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. L'approvazione del Programma delle vendite di cui al successivo articolo 6 di questo Regolamento, da parte del Consiglio Comunale, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione ovvero di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b) e c), del comma immediatamente precedente.

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

1. Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo previste da leggi, regolamenti o disposizioni amministrative vincolanti per il Comune.
2. I beni di interesse storico ed artistico possono essere alienati soltanto previa autorizzazione della competente Sovrintendenza Regionale ai sensi del "Regolamento recante disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico ed artistico" di cui al DPR 7 settembre 2000, n. 283 preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita.
3. Per i terreni provenienti da procedure espropriative o, in ogni caso, da acquisizioni conseguenti a procedure per pubblica utilità, anche allorché non risulti applicabile l'istituto della retrocessione a vantaggio dei proprietari espropriati, sono sempre assicurate, in relazione al valore e all'importanza

dell'alienazione, forme di partecipazione e preferenza per gli originari proprietari.

#### **Articolo 4 • RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

1. Il Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il dipendente preposto al Servizio/Ufficio competente alla gestione del Patrimonio immobiliare del Comune.
2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Programma delle vendite degli immobili di cui all'articolo 6, che segue.
3. Al Responsabile del Procedimento, infine, spetta ogni altra incombenza che risulti affidata dal presente Regolamento al fine di dare attuazione al Programma delle vendite nei tempi in essa ipotizzati.

#### **Articolo 5 • UFFICIALE ROGANTE**

1. Ferme le competenze rogatorie del Segretario Comunale, i contratti di alienazione possono essere affidati al ministero di un Notaio esterno.
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 dei contraenti 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 II - LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE**

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

1. Per la alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui agli articoli 2 e 3 del precedente Capo I, il Consiglio Comunale approva il **Programma annuale delle vendite**, previamente predisposto ed approvato dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Procedimento.
2. Nel Programma sono indicati:
  - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
  - b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - e) il valore di massima dei singoli beni.
3. Il Programma annuale delle vendite, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera I), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (di approvazione del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali), costituisce allegato del Bilancio annuale di previsione.
4. Il Programma in questione può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza o necessità.
5. Il Consiglio Comunale, fermo restando quanto previsto nell'articolo precedente, può stabilire in qualsiasi momento e con proprio autonomo e motivato provvedimento, di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile di proprietà del Comune, ancorché non ricompreso nel Programma di vendita degli immobili di cui al presente articolo.

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

1. I beni da porre in vendita saranno individuati dal Consiglio Comunale nel piano di vendita di cui al precedente art. 6 fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi da essi scaturenti e sulla base dei seguenti criteri:
  - a) beni per i quali sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo dei medesimi;
  - b) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
  - c) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi;
  - d) beni non ubicati nel territorio comunale;
  - e) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
  - f) aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;
  - g) ogni altro bene immobile che la civica amministrazione abbia interesse a dismettere.
2. Per ciascun bene individuato come potenziale oggetto di alienazione dovrà essere computato l'effetto che la relativa vendita determinerebbe sulle entrate del bilancio comunale. Ciò al fine di ponderare l'opportunità della relativa dismissione sotto il profilo dell'equilibrio finanziario dell'Ente. Sono infatti da escludere alienazioni di beni ad alta redditività o comunque quelle la cui vendita determinerebbe contrazioni non sostenibili sul versante delle entrate correnti.

## **CAPO III • LE PROCEDURE DI VENDITA**

### **Articolo 8 - PREZZO DI VENDITA**

1. I beni immobili da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato 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 anche mediante la costituzione di una commissione. Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti. 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
  - b) la destinazione dell'immobile
  - c) e) 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 programmazione annuale, qualora non esista ancora una valutazione redatta ai sensi del precedente p.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 p.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.

### **Articolo 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 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. Nel qual caso la dilazione massima non potrà superare i cinque anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30 (trenta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del rogito.
3. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta 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.

### **Articolo 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 .

### **Articolo 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:
  - a) all'Albo pretorio quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari ad €. 150.000 (centocinquantomila)
  - b) all'Albo pretorio e per estratto su un quotidiano a diffusione locale quando il valore del bene da alienare è superiore ad €. 150.000 ma non ad €. 300000 (trecentomila);
  - c) 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 300.000 (trecentomila).
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 p.2 fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare

## **Articolo 12 - COMMISSIONE DI GARA**

1. La Commissione di gara, che si compone di n.3 membri (un presidente e due testi di cui uno verbalizzante), viene nominata dal Responsabile del Servizio Patrimonio con propria Determinazione Dirigenziale, scegliendo le figure che la comporranno nell'ambito delle professionalità esistenti nell'Ente più prossime a quelle indicate nel bando.
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

## **Articolo 13 -ASTA PUBBLICA**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante **asta pubblica** secondo le procedure effigiate nell'ari. 73, comma 1, lettera e) **{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.

## **Articolo 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 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.

## **Articolo 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 Procedimento.
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 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.

## **Articolo 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 10 (dieci) per cento. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo del 20 (venti) per cento.
2. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene immobile interessato a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.
3. Dopo la terza asta andata deserta, l'Amministrazione:  
nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea



motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

### **Articolo 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 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 congrue, in sede di bando di gara.
4. La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

### **Articolo 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.

### **Articolo 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 il valore di euro 150.000 (centocinquantamila);
  - 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) per la peculiare ipotesi indicata all'articolo 16, comma 2, che precede.
2. La procedura di gara è svincolata da particolari formalità, spettando al Responsabile del Procedimento individuare le forme più opportune, atte a garantire l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte.
3. Tendenzialmente e per quanto compatibili e repute consone all'importanza del bene da alienarsi, trovano qui applicazione le regole procedurali scolpite negli articoli precedenti di questo Regolamento, con riguardo all'asta pubblica.
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 20 (venti) per cento, rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 8.

## **Articolo 20 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti pubblici ovvero di organismi *noprofit* (enti senza scopo di lucro) e di associazioni aventi finalità sociali, e più generalmente allo scopo di incentivare fini parimenti sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:
  - a) alienazioni di beni immobili a vantaggio di Enti pubblici o Enti morali o associazioni con finalità sociali ovvero di pubblico interesse;
  - b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento di capitali;
  - c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
  - d) alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico, in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 90 (novanta) per cento del totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 10 (dieci) per cento e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
  - e) 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;
  - f) in caso di aste pubbliche andate deserte, qualora concorrano ragioni che facciano presumere che anche la gara ufficiosa avrebbe esiti infruttuosi;
  - g) alienazione di beni immobili di valore inferiore ad euro 30.000 (trentamila);
  - h) in ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'art. 41 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D.23 maggio 1924, n. 827;
  - i) per la peculiare evenienza di cui è parola all'articolo 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 Programma delle vendite.
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.

## **Articolo 21 -PERMUTA**

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati di beni immobili comunali.
2. La permuta, sempre che il bene immobile comunale da alienarsi sia compreso nella Programmazione delle vendite, deve essere approvata con apposita deliberazione della Giunta comunale, nella quale devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito.
3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima, secondo i criteri stabiliti all'articolo 8, che precede.

## **Articolo 22 - CAUSE DI PRELAZIONE**

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel Programma delle vendite di cui al precedente articolo 6 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo.

## **Articolo 23 - BENI SOGGETTI A PRELAZIONE**

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia.
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 raffronti dell'Amministrazione.
4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora, invece, due o più aventi diritto esercitano la prelazione, l'immobile verrà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

## **CAPO IV-NORME FINALI**

### **Articolo 24 -ABROGAZIONE DI NORME**

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastata disposizione regolamentare dell'Ente.
2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio dinamico a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice civile e dai principi normativi concernenti la materia, in ultimo desumibili anche dal Decreto Legislativo n.163/2006 e s.m.i. di approvazione del Codice degli appalti pubblici.

### **Articolo 25 - ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente Regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune e verrà inserito nella raccolta dei regolamenti.