



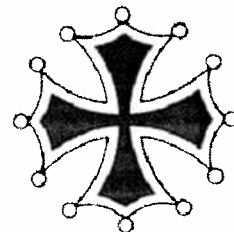
COMUNE DI GUARDIA PIEMONTESE

87020 - Provincia di Cosenza

Via Municipio, 1 - tel. 0982.94046 - fax 0982.90093

Delegazione Fraz. Marina - tel. 0982.90116 - fax 0982.90800

C.F.: 00263580789



REGOLAMENTO COMUNALE PER LA ALIENAZIONE DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con delibera di C.C. n°20 del 29.11.2012

Art. 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 procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto e senza essere vincolato alle singole e specifiche disposizioni di legge regolanti la materia della contabilità dello Stato, quali, in particolare, la Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni ed il relativo Regolamento di applicazione, approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454.

Art. 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, risultanti dall'inventario dei beni immobili;
 - 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 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. L'approvazione del programma delle alienazioni immobiliari di cui al successivo art. 6 del presente regolamento dal 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 precedente comma 1.

Art. 3 - Particolari categorie di beni alienabili

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo previste da leggi, regolamenti o disposizioni amministrative vincolanti per il Comune.
2. Per i beni di interesse culturale debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio 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 assicurate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, salvo motivata deroga, forme di partecipazione e preferenza per gli originari proprietari.

Art. 4 - Responsabile del procedimento

1. Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il dirigente formalmente preposto dal Sindaco alla gestione finanziaria del patrimonio immobiliare del Comune, ovvero il diverso funzionario investito della responsabilità dei singoli procedimenti di alienazione dal predetto dirigente.
2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Programma delle alienazioni immobiliari di cui al successivo art. 6.
3. In particolare, il Responsabile del Procedimento è competente alla predisposizione e all'adozione di tutti gli atti inerenti il contratto di vendita immobiliare, con il supporto dell'ufficio gare e contratti.
4. Sulla base delle valutazioni tecniche, il Responsabile del Procedimento istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al successivo art. 7, redigendo gli atti di gara.
5. Qualora il responsabile del procedimento provveda in attuazione dell'apposito Programma delle alienazioni immobiliari, l'indizione della gara formale o informale, a seconda dei casi, e lo svolgimento delle successive fasi procedurali sono effettuati direttamente dal Responsabile del Procedimento con propri atti gestionali.
6. Sempre qualora si provveda in esecuzione del Programma delle alienazioni immobiliari, il Responsabile del Procedimento provvede a dare attuazione alle ipotesi di trattativa privata diretta, secondo le modalità riportate nel successivo art. 24, motivando il ricorso a tale procedimento.
7. Il Responsabile del Procedimento provvede inoltre, direttamente o nell'ambito della Commissione di cui all'art. 15, ad ammettere i partecipanti alla gara, redigendo il relativo verbale.
8. Spetta altresì al Responsabile del Procedimento la redazione dello schema del Programma delle alienazioni immobiliari di cui al successivo art. 6, da sottoporsi al previo esame della Giunta Comunale e costituente, successivamente, allegato al bilancio di previsione approvato dal Consiglio comunale.

9. Al Responsabile del Procedimento spetta ogni altra incombenza che risulti affidata dal presente Regolamento ai fine di dare attuazione al Programma delle alienazioni immobiliari, nei tempi in esso previsti.

Art. 5 - Ufficiale rogante

1. I contratti alienazione degli immobili e degli altri diritti reali di cui è titolare il Comune sono di norma redatti in forma pubblica-amministrativa dal Segretario generale dell'Ente.
2. I contratti di alienazione possono essere affidati al ministero di un Notaio, a seguito di attestazione scritta del predetto Segretario generale in ordine alle difficoltà intrinseche e obiettive connesse allo specifico contratto, ai carichi di lavoro dell'Ufficio interno competente, del numero dei contraenti e della entità della spesa a carico del Comune.

Art. 6 - Programma di vendita degli immobili - deroghe

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui agli articoli 2 e 3, il Consiglio Comunale approva il Programma annuale delle alienazioni immobiliari, previamente predisposto ed approvato dalla Giunta Comunale, su proposta del dirigente cui è affidata formalmente la gestione finanziaria del patrimonio immobiliare.
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 (dati catastali, ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) il valore di perizia dei singoli beni.
3. 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.
4. 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 o diritto reale in titolarità del Comune, ancorché non ricompreso nel Programma di vendita degli immobili di cui al presente articolo, costituendo detta autonoma deliberazione variazione al predetto programma annuale. In tale ultima deliberazione sono in ogni caso indicati, per il singolo bene da alienare, gli elementi di cui al comma 2 del presente articolo.

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

1. I beni da porre in vendita saranno individuati dal Consiglio Comunale nel programma di vendita di cui al precedente art. 6 fra quelli non riconosciuti necessari 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 a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi;
 - c) beni non ubicati nel territorio comunale;
 - d) 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;
 - e) diritti reali per i quali non permanga l'interesse del Comune a mantenere una titolarità parziaria, ovvero per i quali non risulti possibile o conveniente per l'Ente ottenere la piena proprietà mediante acquisizione degli altri diritti reali insistenti sul medesimo bene;
 - f) aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;
 - g) ogni altro bene immobile o diritto reale parziario che l'Amministrazione comunale abbia interesse a dismettere.
2. Per ciascun bene individuato come potenziale oggetto di alienazione dovrà essere computato l'effetto che la relativa vendita determinerebbe sul bilancio comunale.

Art. 8 - Perizia e stima dei beni

1. I beni oggetto di alienazione sono previamente identificati dall'ufficio tecnico comunale, in modo che siano indicati:
 - a) la ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
 - b) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
 - c) i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;
 - d) il valore venale, dedotto il capitale corrispondente agli oneri e passività inerenti al fondo e da accollarsi espressamente all'acquirente tra le condizioni speciali da indicare sull'avviso di gara.
2. La deliberazione del consiglio comunale, con la quale si dispone l'alienazione del bene contiene:
 - a) la descrizione del bene oggetto della vendita;
 - b) l'indicazione dei dati catastali;

- partita catastale;
 - per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie; per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;
 - c) l'indicazione degli oneri inerenti al bene;
 - d) il prezzo di stima dell'immobile.
3. I beni immobili da alienare sono valutati in base a perizia estimativa.
 4. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) il grado di appetibilità del bene da alienarsi e il mercato potenzialmente interessato alla sua acquisizione, configurato in relazione al territorio (*nazionale o regionale, locale e particolare*), al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
 5. I beni immobili da vendersi possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora sia difficoltoso effettuare idonea valutazione mediante perizia estimativa. Qualora risulti opportuno, può essere richiesta all'Ufficio provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio la stima del prezzo del bene.
 6. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario (*o acquirente*), le 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*), in relazione alla vendita dell'immobile interessato.
 7. È rimesso al prudente apprezzamento del Responsabile del Procedimento sostituire il criterio delle spese vive di cui al comma precedente, con quello forfetario. In tal caso il valore di stima andrà maggiorato di una percentuale non inferiore al 2 (due) per cento.
 8. La vendita è, altresì, effettuata, con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
 - a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal comune;
 - b) qualunque responsabilità del comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
 - c) l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;
 - d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile;

- e) sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
- f) il corrispettivo della vendita è versato in unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabilite dall'amministrazione;
- g) la natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

Art. 9 - Donazione di beni immobili e vendita a prezzi simbolici

1. Per ipotesi del tutto eccezionali, da motivarsi congruamente con evidente corrispondenza all'interesse pubblico, il Comune potrà donare propri beni immobili, ovvero venderli a prezzo inferiore a quello di mercato.
2. L'evenienza del comma precedente dovrà comunque realizzarsi con specifica e motivata deliberazione del Consiglio Comunale, da assumersi a maggioranza assoluta dei suoi componenti.

Art. 10 - Pagamento del corrispettivo di vendita. Dilazioni

1. L'acquirente deve pagare il corrispettivo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata diretta, non oltre la data di stipulazione del relativo contratto.
2. Solo eccezionalmente e per ragioni congruamente motivate, in specie con riferimento alle ipotesi di trattativa privata diretta con enti pubblici e organizzazioni non lucrative di utilità sociale (O.N.L.U.S.), la Giunta Comunale può autorizzare la dilazione parziale o totale del pagamento. La dilazione massima non potrà comunque superare i tre anni dalla stipula del contratto.
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.

Art. 11 - Procedure di vendita

1. Alla vendita del diritto di proprietà e di altri diritti reali su beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica (art. 17-22);
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (art. 23);
 - e) trattativa privata diretta e permuta (art. 24);

Art. 12 - Forme di pubblicità'

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12, comma 2 della Legge n. 127/1997.
2. Le aste sono pubblicate:
 - a) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore agli euro 300.000 (trecentomila);
 - b) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 45 (quarantacinque) giorni consecutivi per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad euro 300.000 (trecentomila).
3. La pubblicazione sull'Albo pretorio *on line* del Comune sostituisce la pubblicazione dell'asta sulla stampa nazionale e/o locale, a meno che, per il tipo di vendita da effettuare, l'Amministrazione non ritenga opportuno anche l'utilizzo della pubblicità a mezzo stampa, affissione, od altre efficaci forme.

Art. 13 - Deliberazione di vendita

1. La gara viene indetta o la decisione di vendita dell'immobile viene assunta con determinazione del dirigente responsabile della gestione del patrimonio immobiliare, qualora l'alienazione risulti già prevista nel Programma delle alienazioni immobiliari avente il contenuto di cui all'art. 6, comma 2 del presente Regolamento. In ogni altro caso la decisione di vendita viene assunta con specifica deliberazione del Consiglio Comunale.
2. L'alienazione degli immobili comunali avviene comunque sulla scorta della previa determinazione a contrattare assunta dal competente dirigente, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Art. 14 - Spese di vendita

1. Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula del contratto di compravendita in forma pubblica-amministrativa, ovvero, sussistendo le circostanze di cui al precedente art. 5, comma 2, in forma pubblica notarile.
2. Il bando o l'avviso di gara dovrà, ad ogni modo ed espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - a) le spese d'asta (bolli, diritti, etc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, etc.) sostenute dal Comune;

b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi inclusi i diritti di segreteria o le spese notarili.

Art. 15 - Commissione di gara

1. Per i casi in cui, per la scelta dell'acquirente, si appalesi necessaria od opportuna, sulla base di una valutazione motivata del responsabile del Procedimento, la nomina di una commissione di gara, quest'ultima è nominata con determinazione del dirigente preposto alla gestione finanziaria del patrimonio immobiliare, una volta scaduti i termini per la presentazione delle offerte.
2. La Commissione di gara è composta dal Segretario generale o da un funzionario con funzioni apicali dell'Ente, con funzioni di Presidente e da due funzionari dell'Ente di categoria non inferiore alla C, con specifiche conoscenze in materia di contratti pubblici, dei quali uno con funzioni, altresì, di segretario verbalizzante.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.
4. Le spese di funzionamento della Commissione sono a carico dell'acquirente.

Art. 16 - Urgenza

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

Art. 17 - Asta pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure di cui all'art. 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 può disporsi l'alienazione di più beni Immobili. In tale evenienza il bando è suddiviso per lotti ed i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazioni di documenti, allorché presentino offerte per più di un lotto.

Art. 18 - Bando di gara: contenuti

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
 - a) i beni da vendere, la loro individuazione catastale, situazione e provenienza;
 - 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, la cui offerta sia almeno eguale al prezzo a base di gara;
 - j) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
 - k) per le imprese, gli estremi di iscrizione presso il Registro delle imprese;
 - l) in caso di società od enti pubblici, la composizione degli organi e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
 - m) le modalità di presentazione delle offerte;
 - n) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - o) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - p) 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;
 - q) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione, con particolare riferimento alla vigente normativa antimafia;
 - r) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese della C.C.I.AA, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - s) il periodo, decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta.

Art. 19 - Offerte e aggiudicazione

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.

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

APPENDICE Art. 19 - Offerte per procura e per persona da nominare

1. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
3. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e, questa, dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente è considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, è sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
5. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Art. 20 - 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 andasse 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. In alternativa alla indizione di una nuova gara per asta pubblica, qualora la prima asta andasse deserta l'Amministrazione ha facoltà di procedere mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, aggiudicando il bene da alienare ad un prezzo non inferiore al 90% di quello posto a base del primo esperimento per asta pubblica, secondo le procedure di cui al successivo art. 23 del presente regolamento. Ugualmente l'Amministrazione Comunale può fare, in alternativa all'indizione di un terzo esperimento di asta pubblica, aggiudicando in tal caso il bene ad un valore non inferiore all'80% di quello posto alla base della prima asta pubblica.
3. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione potrà 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.
4. Dopo la terza asta andata deserta, l'Amministrazione:
 - a) nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata diretta, ai sensi del successivo art. 24 anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino ad un massimo del 30 (trenta) per cento rispetto al prezzo originario;
 - b) nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento per asta pubblica, o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Art. 21 - Garanzie e cauzioni

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni

- pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali, nonché di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto pubblico di vendita, ovvero nel diverso successivo termine indicato nel bando di gara o stabilito in sede di trattativa privata.
 3. La cauzione, da versare con assegno circolare, 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 45 (quarantacinque) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, in sede di bando di gara.
 4. La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 45 (quarantacinque) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Art. 22 - 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), in particolare in base alla normativa antimafia o di inabilitazione.

Art. 23 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa

1. La trattativa privata preceduta da gara ufficiosa è ammessa:
 - a) nelle ipotesi di aste pubbliche andate deserte, ai sensi del precedente art. 20;
 - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi gli euro 200.000 (duecentomila);
 - c) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta ad una determinata categorie di soggetti;
 - d) per la peculiare ipotesi indicata all'art. 20, comma 2.
2. La procedura di gara ufficiosa 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 indicate negli articoli precedenti del presente 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 40 (quaranta) per cento, rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 8.

Art. 24 - Trattativa privata diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune, delle altre pubbliche amministrazioni, comprese le autonomie funzionali, di altri Enti pubblici e delle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (O.N.L.U.S.), 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 o altri diritti reali a vantaggio di Enti pubblici o Enti morali o O.N.L.U.S.;
 - b) alienazione di beni immobili o altri diritti reali 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 o altri diritti reali finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni di soggetti pubblici o privati che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali, nei limiti di cui al successivo comma 3 del presente articolo;
 - 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 ai 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, come previsto dal precedente art. 20, comma 3, lett. a);
- g) alienazione di beni immobili di valore inferiore ad euro 25.000 (venticinquemila);
- 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) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura palesemente circoscritta ad una determinata categorie di soggetti (ad esempio: superficiari, frontisti, confinanti e soggetti con diritti di prelazione).
2. Nei caso di cui alla lett. e) del comma 1, la permuta può altresì prevedere un residuo corrispettivo in denaro, da aggiungersi al bene o ai beni dati in permuta da una delle parti contrattuali, in misura non superiore al cinquanta per cento del valore del predetto o dei predetti beni.
 3. 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 art. 8, di norma indicato nel Programma annuale delle alienazioni immobiliari. L'alienazione a trattativa privata diretta deve essere autorizzata con deliberazione della Giunta comunale, quantunque già prevista nel suddetto Programma delle alienazioni immobiliari, salvo che il Consiglio comunale non abbia già statuito al riguardo. In particolare, con riferimento alle permutate, nella deliberazione autorizzatoria devono essere evidenziati i particolari motivi che sono alla base della scelta della trattativa privata diretta e, in particolare, l'interesse pubblico 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.
 4. Nei casi previsti dalle lettere d), e) e g) 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.
 5. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 21.

Art. 25 - Cause di prelazione

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel Programma delle alienazioni di cui al precedente articolo 6 può essere prevista la facoltà di concedere il

diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile ai sensi delle vigenti disposizioni di legge

Art. 26 - Beni soggetti a prelazione

1. Ove il bene oggetto di alienazione sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, indicando il soggetto avente titolo alla prelazione solo qualora ciò risulti opportuno, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata al predetto soggetto prelazionario 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 con raccomandata a.r. o posta elettronica certificata all'interessato da parte del responsabile del procedimento 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 ricevimento della 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, o trasmesso con raccomandata a.r., o posta elettronica certificata 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 presso la Tesoreria comunale, è costituita da assegno circolare.
3. Se il diritto di prelazione è riconosciuto a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di avvalersi della prelazione, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione. Qualora più soggetti prelazionari sul medesimo bene intendano esercitare la prelazione e non sia stabilito dalla legge o, in subordine, con deliberazione consiliare, l'ordine di preferenza tra di essi, si procederà a trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, ai sensi del precedente art. 23.

Art. 27 - Verbale di gara

1. L'esito della gara, qualunque sia la forma promossa, risulta da processo verbale che, sotto la sorveglianza del presidente della commissione di gara, è redatto dal dipendente che assiste con funzioni di segretario.
2. Dal processo verbale deve risultare:

- a) l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;
 - b) le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara;
 - c) il valore a base d'asta;
 - d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
 - e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
 - f) la indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
 - g) l'aggiudicazione dell'immobile fatta al migliore offerente con la indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara.
3. Chiusa la gara, il presidente dichiara aggiudicatario il migliore offerente, appone la propria firma sul verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto da tutti i componenti la commissione, dal dipendente che funge da segretario, dall'aggiudicatario e dalla persona dichiarata che sia presente, qualora l'offerta e l'aggiudicazione sono state fatte per persona da nominare.
 4. Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di firmare il verbale, se ne fa menzione nel verbale stesso.
 5. Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.

Art. 28 - Approvazione del verbale di gara

1. Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene immediatamente rimesso al competente organo per la definitiva approvazione.
2. Il processo verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono notificati all'acquirente.

Art. 29 - Norme abrogate

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Art. 30 - Pubblicità del regolamento e degli atti

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241 , è tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 31 - Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore il sedicesimo giorno dopo quello di pubblicazione.

Art. 32 - Casi non previsti dal presente regolamento

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:
 - a) le leggi nazionali e regionali;
 - b) lo statuto comunale;
 - c) il regolamento comunale per la disciplina dei contratti;
 - d) il regolamento comunale di contabilità.

Art. 33 - Rinvio dinamico

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

Art. 34 – Variazioni del regolamento

1. L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di modificare, nel rispetto delle vigenti norme che regolano la materia, le disposizioni del presente regolamento dandone comunicazione ai cittadini mediante pubblicazione all'albo pretorio del comune, a norma di legge.

Art. 35 – Tutela dei dati personali

1. Il comune garantisce, nelle forme ritenute più idonee, che il trattamento dei dati personali in suo possesso, si svolga nel rispetto dei diritti, delle libertà fondamentali, nonché della dignità delle persone fisiche, ai sensi del D. Lgs. 30.06.2003, n. 196, recante: «Codice in materia di protezione dei dati personali».

INDICE

Art. 1 – Oggetto del regolamento	1
Art. 2 – Beni alienabili e criteri sulla individuazione dei beni da alienare	1
Art. 3 – Particolari categorie di beni alienabili	1
Art. 4 – Responsabile del procedimento	2
Art. 5 – Ufficiale rogante	3
Art. 6 – Programma di vendita immobili – deroghe	3
Art. 7 – Criteri per l'individuazione dei beni da alienare	4
Art. 8 – Perizia e stima dei beni	4
Art. 9 – Donazione di beni immobili e vendita a prezzi simbolici	6
Art.10 – Pagamento del corrispettivo di vendita – Dilazioni	6
Art.11 – Procedure di vendita	6
Art.12 – Forme di pubblicità	7
Art.13 – Deliberazione di vendita	7
Art.14 – Spese di vendita	7
Art.15 – Commissione di gara	8
Art.16 – Urgenza	8
Art.17 – Asta pubblica	8
Art.18 – Bando di gara: contenuti	9
Art.19 – Offerte e aggiudicazione	9

APPENDICE Art.19 – Offerte per procura e per persona da nominare	10
Art.20 – Aste deserte	11
Art.21 – Garanzie e cauzioni	11
Art.22 – Esclusione dalla partecipazione alle gare	12
Art.23 – Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa	12
Art.24 – Trattativa privata diretta	13
Art.25 – Cause di esclusione	14
Art.26 – Beni soggetti a prelazione	15
Art.27 – Verbale di gara	15
Art.28 – Approvazione del verbale di gara	16
Art.29 – Norme abrogate	16
Art.30 – Pubblicità del regolamento e degli atti	16
Art.31 – Entrata in vigore del regolamento	17
Art.32 – Casi non previsti dal presente regolamento	17
Art.33 – Rinvio dinamico	17
Art.34 – Variazioni del regolamento	17
Art.35 – Tutela dei dati personali	17
INDICE	18