



COMUNE DI FARÀ GERA D'ADDA
PROVINCIA DI BERGAMO

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI E MOBILI DI
PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 30/09/2011

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.

CAPO III LE PROCEDURE DI VENDITA

- Art. 7 - Prezzo di vendita.
- Art. 8 - Donazione di beni mobili e vendita a prezzi simbolici.
- Art. 9 - Pagamento del prezzo di vendita. dilazioni.
- Art. 10 - Procedure di vendita.
- Art. 11 - Forme di pubblicità.
- Art. 12 - Deliberazione di vendita.
- Art. 13 - Spese di vendita.
- Art. 14 - Commissione di gara.
- Art. 15 - Urgenza.
- Art. 16 - Asta pubblica.
- Art. 17 - Bando di gara: contenuti.
- Art. 18 - Offerte e aggiudicazione.
- Art. 19 - Aste deserte.
- Art. 20 - Garanzie e cauzioni.
- Art. 21 - Esclusione dalla partecipazione alle gare.
- Art. 22 - Trattativa privata preceduta da gara uffiosa.
- Art. 23 - Trattativa privata diretta.
- Art. 24 - Permuta.
- Art. 25 - Cause di prelazione.
- Art. 26 - Beni soggetti a prelazione.

CAPO IV NORME FINALI

- Art. 27 - Abrogazione di norme.
- Art. 28 - Entrata in vigore.

CAPO I **DISPOSIZIONI GENERALI**

Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, viene approvato in attuazione della previsione recata dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, che disciplina le alienazioni dei beni mobili ed immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Fara Gera d'Adda nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale, nonché in attuazione all'art. 58 del Dl 112/2008, convertito in legge n. 133/2008, che prevede l'approvazione del Piano delle Alienazioni, contestualmente all'approvazione del Bilancio di Previsione.

2. Con le disposizioni che seguono, il Comune di Fara Gera d'Adda intende assicurare comunque adeguati criteri di trasparenza e consone forme di pubblicità, pur nel loro contemporamento con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e importanza dei beni da dismettere.

3. Sono escluse dalla presente disciplina le compravendite immobiliari regolamentate da leggi speciali, quali le aree PEEP e PIP, le convenzioni urbanistiche.

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;
- 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 motivo provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

L'approvazione del Piano annuale delle alienazioni 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 precedente.

2. I beni da porre in vendita, indicati dal Consiglio Comunale con propri provvedimenti adottati ai sensi dell'Art. 1 del presente Regolamento, sono individuati su proposta del Funzionario responsabile tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:

- beni a bassa redditività
- beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi
- beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera
- beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi
- aree per le quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche
- ogni altro bene mobile o immobile che l'Amministrazione comunale abbia interesse a dismettere

Articolo 3 – PARTICOLARI CATEGORIE DI BENI ALIENABILI

1. Possono inoltre essere alienati:

beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto, quali gli alloggi comunali, purchè la vendita sia 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 storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita.

3. Per i terreni provenienti da procedure espropriative 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.

4. Salvo che la circostanza non sia esclusa dall'evidente non economicità della procedura o da altre situazioni obiettivamente verificabili, per i casi di cui al comma 3, che immediatamente precede, ai primitivi proprietari è, di norma, assicurato l'esercizio del diritto di prelazione, giusta le procedure di cui al successivo articolo 27.

5. Anche verso i conduttori di terreni agricoli, comunque utilizzati per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, il Comune assicura forme di partecipazione e eventualmente di preferenza, in caso di successiva alienazione della parte residua dei medesimi.

Articolo 4 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il funzionario addetto al servizio patrimonio.

2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione del Piano annuale delle Alienazioni degli immobili di cui all'articolo 6,
che segue.

3. In particolare il Responsabile del Procedimento è competente alla predisposizione e/o all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

4. Sulla base delle valutazioni tecniche, il Responsabile del Procedimento istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al successivo articolo 7 di questo Regolamento, redigendo gli atti di gara.

5. Qualora si provveda in esecuzione dell'apposito Piano delle Alienazioni, l'indizione della gara formale o informale, a seconda dei casi, e delle successive fasi è effettuata direttamente dal Responsabile del Procedimento con proprie determinazioni.

6. Sempre qualora si provveda in esecuzione del Piano delle Alienazioni, il Responsabile del Procedimento provvede a dare attuazione alle ipotesi di trattativa privata diretta, secondo le modalità

riportate nel successivo articolo 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, redige il relativo verbale.

8. Spetta, altresì, al Responsabile del Procedimento la redazione tempestiva dello schema del Piano delle Alienazioni degli immobili di cui al successivo articolo 6 di questo Regolamento, da sottoporsi al previo esame della Giunta Comunale.

9. 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 affidate ad un Notaio esterno.

2. Il contratto di regola viene rogato dal Segretario Comunale ai sensi dell'art. 97, comma 4, del D. Lgs. N. 267/2000.

In questo caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di segreteria di cui all'allegato d) della Legge 602/62 prima della stipulazione del contratto.

3. L'acquirente può sempre richiedere il rogito a ministero del Notaio qualora le relative spese siano totalmente a suo carico.

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

Articolo 6 - PROGRAMMA DI VENDITA DEGLI IMMOBILI – DEROGHE

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui agli articoli 2 e 3 del precedente Capo I, il Consiglio Comunale approva il Piano annuale delle Alienazioni, previamente predisposto ed adottato dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Procedimento.

2. Nel Programma sono indicati:

- a) i beni immobili, o le categorie di beni mobili che si prevede di alienare;
- b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) il valore di perizia dei singoli beni.

3. Il Piano 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 mobile di proprietà del Comune, ancorché non ricompreso nel Piano delle Alienazioni degli immobili di cui al presente articolo.

CAPO III **LE PROCEDURE DI VENDITA**

Articolo 7 - PREZZO DI VENDITA

- 1.** I beni mobili ed immobili da alienare sono valutati in base a perizia estimativa, con riferimento ai valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe.
- 2.** 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.
- 3.** I beni immobili da vendersi possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali e, qualora sia difficoltoso effettuare idonea valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune, può essere affidata suddetta perizia estimativa giurata a tecnico esterno nominato dal Funzionario preposto, a condizione che lo stesso non eserciti alcuna attività professionale in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.
- 4.** Al prezzo stimato, 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.

Articolo 8 - DONAZIONE DI BENI MOBILI E VENDITA A PREZZI SIMBOLICI

Per ipotesi del tutto eccezionali, da motivarsi congruamente con evidente corrispondenza all'interesse pubblico e comunque dopo esito negativo della procedura di alienazione, il Comune potrà donare i propri beni mobili ovvero venderli a prezzo non di mercato ad istituzioni scolastiche, associazioni o altri soggetti non aventi fine di lucro, con priorità a quelle con sede nel territorio comunale, che ne abbiano fatto richiesta, secondo le seguenti priorità:

1. Istituzioni scolastiche pubbliche o private
2. Associazioni di volontariato
3. enti morali
4. cooperative sociali
5. associazioni sportive dilettantistiche
6. associazioni culturali
7. associazioni combattentistiche e d'arma

I beni mobili che non sono stati alienati e per i quali non è stata presentata richiesta di donazione, vengono rottamati o distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale.

Delle operazioni di distruzione è redatto apposito verbale approvato mediante determina dal responsabile dell'Ufficio a cui è destinato il bene in oggetto.

- 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.

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 50 (cinquanta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del rogito.

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'escusione 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;
- 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. Le aste sono pubblicate:

a) sul sito informatico del Comune e all'Albo Pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore agli euro 25.000 (venticinquemila);

b) sul sito informatico del Comune e all'Albo Pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi per alienazioni di valore superiore a €. 25.000,00 (venticinquemila).

3. La pubblicazione sul sito informatico del Comune sostituisce la pubblicazione dell'asta sulla stampa

nazionale e locale, a meno che, per il tipo di vendita da effettuare, l'Amministrazione non ritenga indispensabile anche l'utilizzo della pubblicità a mezzo stampa.

4. Nei casi previsti all'art. 23 del presente Regolamento (Trattativa Privata) è prevista la pubblicazione sul sito informatico del Comune per un periodo di giorni 15 (quindici) di uno specifico avviso per la ricerca di operatori interessati alla compravendita.

Articolo 12 - DELIBERAZIONE DI VENDITA

1. La gara viene indetta o la decisione di vendita dell'immobile viene assunta con determinazione del

Responsabile del procedimento, qualora l'alienazione risulti già prevista nel Piano delle Alienazioni degli immobili con le caratteristiche indicate all'articolo 6, comma 2, del presente Regolamento.

In ogni altro caso la decisione di vendita viene assunta con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. L'alienazione degli immobili comunali avviene comunque sulla scorta della previa determinazione a

contrattare assunta dal competente funzionario, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Articolo 13 - 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 dell'atto notarile ovvero dell'atto pubblico amministrativo di compravendita.

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.) o le relative spese tecniche (perizia di stima, accatastamenti, frazionamenti, etc..) sostenute dal Comune;
- b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, *ivi* incluse le spese notarili.

Articolo 14 - COMMISSIONE DI GARA

- 1.** Per i casi in cui, per la scelta dell'acquirente, si appalesi necessaria od opportuna nominare una Commissione di gara, questa è composta dal Responsabile del procedimento con funzioni di Presidente, dal responsabile del servizio finanziario del Comune, da un esperto in materia di contratti pubblici e da un amministrativo in veste di verbalizzante.
- 2.** La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Articolo 15 - URGENZA

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

Articolo 16 - ASTA PUBBLICA

- 1.** Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante **asta pubblica** sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente articolo 8 e qualora sia superiore a € 100.000,00 .
- 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 facciano offerte per più di un lotto.
- 3.** Il termine per la presentazione delle offerte non può essere comunque inferiore ai 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso d'asta.

Articolo 17 - BANDO DI GARA: CONTENUTI

- 1.** Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
 - a) i beni da vendere, la loro 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 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, anche per persona da nominare;
 - 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 della C.C.I.I.A.A., 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 18 - 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 che ricopre l'ufficio di Responsabile del Procedimento.
- 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 uffiosa.

- 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 maggiorative 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.
- 11.** Il contratto verrà stipulato nel termine dei 90gg. Dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento del corrispettivo dovuto.

Articolo 19- ASTE DESERTE

- 1.** Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione comunale ha facoltà di indire una successiva gara mediante apposita Delibera, riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del 20 (venti)%. In caso di aggiudicazione al ribasso rispetto al prezzo base, prima dell'aggiudicazione definitiva, il Funzionario Responsabile sotterrà gli esiti della procedura alla Giunta per l'approvazione.
- 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.** Nel caso di completa assenza di interesse, l'Amministrazione comunale 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 20 - 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 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 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, in sede di bando di gara.
- 4.** La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Articolo 21 - 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 22 - TRATTATIVA PRIVATA

- 1.** La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - a) nelle ipotesi di aste pubbliche andate deserte (*ex articolo 20, che precede*);
 - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi il valore di euro 100.000,00 (centomila);
 - 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'articolo 20, comma 2, che precede.
 - e) quando l'immobile da alienare è destinato ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti ad usi particolari e specifici, tali che siano direttamente individuabili gli eventuali concorrenti;
- 2.** La procedura di gara è svincolata da particolari formalità, spettando al Responsabile del Servizio proponente l'alienazione 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 reputate consone all'importanza del bene da alienarsi, trovano qui applicazione le regole procedurali scritte 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) del presente articolo, 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 (perizia di stima).

Articolo 23 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

- 1.** Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti pubblici ovvero di organismi *no profit* (enti senza scopo di lucro) e di associazioni aventi finalità incontrovertibilmente 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 mobili o immobili a vantaggio di Enti pubblici o Enti morali o associazioni con finalità sociali ovvero di pubblico interesse;

- b) alienazione di beni mobili o 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 mobili ed immobili per i quali siano andate deserte l'asta pubblica o la trattativa privata. In tale ipotesi il prezzo di vendita potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20%;
- 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) alienazione di beni immobili di valore inferiore ad euro 25.000,00 (venticinquemila);
- g) in ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'art. 41 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827;
- h) per la peculiare evenienza di cui è parola all'articolo 20, comma 3, lettera a), che precede.
- i) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta ad una determinata categorie di soggetti (frontisti, confinanti e soggetti con diritti di prelazione).
- 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.
- 3.** Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 21.

Articolo 24 – PERMUTA

- 1.** Quando concorrono 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 25 - CAUSE DI PRELAZIONE

Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel Piano 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, posto che siano in regola con il pagamento del canone di affitto.

Articolo 26 - 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 notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare 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, e costituita da assegno circolare.

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.

CAPO IV

NORME FINALI

Articolo 27 - ABROGAZIONE DI NORME

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

Articolo 28 - ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento sarà pubblicato e ripubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.