

COMUNE DI
MONTEGALDA

PROVINCIA DI VICENZA

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

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 03 del 10.03.2021

INDICE

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 01 - Oggetto del regolamento
- Art. 02 - Beni alienabili e criteri sulla individuazione dei beni da alienare
- Art. 03 - Particolari categorie di beni alienabili
- Art. 04 - Responsabile del procedimento
- Art. 05 - Ufficiale rogante

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

- Art. 06 - Programma di vendita degli immobili – deroghe
- Art. 07 - Individuazione dei beni da alienare

CAPO III

LE PROCEDURE DI VENDITA

- Art. 08 - Prezzo di vendita
- Art. 09 - Donazione di beni immobili e vendita a prezzi simbolici
- Art. 10 - Pagamento del prezzo di vendita. dilazioni
- Art. 11 - Procedure di vendita
- Art. 12 - Forme di pubblicità
- Art. 13 - Deliberazione di vendita
- Art. 14 - Spese di vendita
- Art. 15 - Commissione di gara
- Art. 16 - Urgenza
- Art. 17 - Asta pubblica
- Art. 18 - Bando di gara: contenuti
- Art. 19 - Offerte e aggiudicazione
- Art. 20 - Aste deserte
- Art. 21 - Garanzie e cauzioni
- Art. 22 - Esclusione dalla partecipazione alle gare.
- Art. 23 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.
- Art. 24 - Trattativa privata diretta.
- Art. 25 - Permuta.
- 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, 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 Montegalda, 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 Montegalda intende assicurare comunque adeguati criteri di trasparenza e consone forme di pubblicità, pur nel loro contemperamento 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. Il presente regolamento costituisce *lex 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.
4. Il presente regolamento non disciplina la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà PEEP - PIP.

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 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 piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 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. 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 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 ed eventualmente di preferenza per gli originari proprietari.

4. Per i terreni provenienti da procedure di acquisizione coattiva per interesse pubblico, comprese quelle in materia urbanistica ed edilizia, allorché non risulti opportuna la demolizione dell'opera abusiva, né la destinazione dell'immobile al perseguimento di fini pubblici, sono sempre assicurate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, forme di partecipazione ed eventualmente di preferenza per gli originari proprietari.
5. Anche verso gli originari proprietari di terreni, comunque utilizzati per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, il Comune assicura forme di partecipazione ed eventualmente di preferenza, in caso di successiva alienazione della parte residua dei medesimi.

Articolo 4 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Il Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Servizio Competente.
2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, di cui al successivo articolo 6, da sottoporsi al previo esame della Giunta Comunale.
3. In particolare il Responsabile del Procedimento è competente alla predisposizione e/o all'adozione di tutti gli atti di 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 e valorizzazioni immobiliari, l'indizione della gara formale o informale, a seconda dei casi, e delle successive fasi è effettuata direttamente dal Responsabile del Servizio Competente con proprie determinazioni.
6. Sempre qualora si provveda in esecuzione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, il Responsabile del Servizio Competente 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 e approva il relativo verbale, individua l'ufficiale rogante e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.
8. È ancora compito del Responsabile del Procedimento stabilire quando concorrano ragioni di convenienza per affidare la perizia estimativa degli immobili, di cui al successivo articolo 8, a professionisti esterni, a cagione della peculiare complessità della stessa.
9. Al Responsabile del Procedimento, infine, spetta ogni altra incombenza che risulti dal presente regolamento al fine di dare attuazione al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari nei tempi in esso ipotizzati.

Articolo 5 - UFFICIALE ROGANTE

1. Ferme le competenze rogatorie del Segretario Comunale, i contratti di alienazione possono essere affidati anche al ministero di un Notaio esterno.
2. In ogni caso l'acquirente ha la facoltà di scegliere il Notaio esterno, dato che si assume l'onere delle spese inerenti e conseguenti la stipula.

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

Articolo 6 - PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. Per la alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui al presente regolamento, il Consiglio Comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, previamente esaminato dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Procedimento.
2. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 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);
 - c) il valore di perizia dei singoli beni;
3. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), 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. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.
5. Il piano in questione può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti i fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza o necessità.
6. 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 piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al presente articolo, purché il valore di detto bene non superi euro 20.000,00 (ventimila/00) di stima.

Articolo 7 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. I beni da porre in vendita saranno quelli individuati dal Consiglio Comunale nel piano delle alienazioni di cui al precedente art. 6, non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune, o che comunque l'Amministrazione abbia motivatamente interesse a dismettere, tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi che potranno da essi scaturire.
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 quelli 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 a cura del Responsabile del Servizio Competente o da professionisti esterni all'uopo incaricati.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare tutti gli elementi di interesse che influiscono sulla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
3. I beni immobili da venderli possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi dei criteri esplicitati precedentemente.
4. In fase di prima applicazione del presente Regolamento, il piano delle alienazioni verrà redatto in base ai valori precedentemente già determinati, ove non sia disponibile una stima redatta secondo quanto previsto nel presente articolo.

Articolo 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 i beni immobili, ovvero venderli a prezzo non di mercato.
2. L'evenienza del comma precedente dovrà comunque realizzarsi con specifica e motivata deliberazione del Consiglio Comunale.

Articolo 10 – CONTRATTO - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA - DILAZIONI

1. La vendita degli immobili viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal Codice Civile e tenuto conto del dispositivo di cui all'art. 97 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche o integrazioni.
2. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata diretta, prima della stipulazione del contratto. Il prezzo di acquisto dovrà essere versato presso il Tesoriere Comunale ed esibita la relativa attestazione di pagamento prima della stipula dell'atto.
3. Sono ammesse, se previste nel bando di gara, delle dilazioni di pagamento, previa presentazione al Responsabile del Servizio Competente di un piano di pagamento, con indicazione di date e relativi importi e specificando i motivi della richiesta.

Articolo 11 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica (articoli 17-22);
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (articolo 23);
 - c) trattativa privata diretta (articolo 24);
 - d) permuta (articolo 25).

Articolo 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 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 40.000,00 (quarantamila);
 - b) all'*Albo pretorio*, per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi, e per estratto sul *Bollettino Ufficiale Regionale*, per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad euro 40.000,00 (quarantamila);
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 locale e 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.

Articolo 13 - DETERMINAZIONE DI VENDITA

1. La gara viene indetta o la decisione di vendita dell'immobile viene assunta con determinazione del Responsabile del Servizio Competente.
2. L'alienazione degli immobili comunali avviene comunque sulla scorta della previa determinazione a contrattare assunta dal competente responsabile, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Articolo 14 - SPESE DI VENDITA

1. Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili 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 e espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - a) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili o i diritti di segreteria dell'atto pubblico amministrativo;
 - b) le spese relative ad eventuali frazionamenti, accatastamenti o aggiornamenti catastali.

Articolo 15 - COMMISSIONE DI GARA

1. Per i casi in cui, sulla base di una valutazione motivata del Responsabile del Procedimento, è necessario esperire procedura sulla scorta dell'art. 11, comma 1, lettera a), la Commissione di gara è composta dal Responsabile del Servizio Competente, con funzioni di Presidente, e da altri 2 (due) dipendenti comunali, di cui uno con funzioni di verbalizzante.
2. La Commissione viene nominata dal Segretario Comunale, scegliendo i membri nell'ambito delle professionalità più prossime a quelle indicate nel precedente comma, presenti nell'Ente.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Articolo 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.

Articolo 17 - ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure indicate nell'art. 73, comma 1, lettera c) (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 18 - 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 all'immobile;
 - 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, 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 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 Responsabile del Servizio Competente.
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 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 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 20 - ASTE DESERTE

1. Qualora nella prima asta non siano pervenute offerte, l'Amministrazione comunale, previa delibera di Giunta Comunale, trascorsi i termini di cui al successivo comma 2, ha facoltà di indire una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo di vendita fino ad un massimo del 10 (dieci) per cento.
2. Nel caso in cui, nei 30 (trenta) giorni successivi all'espletamento della prima 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 seconda asta andata deserta, l'Amministrazione:
 - a) nel caso di completa assenza di interesse, può essere fatto un ulteriore ribasso ai sensi dell'art. 571 del codice di procedura civile, con un ulteriore riduzione del prezzo fino ad $\frac{1}{4}$ (25 venticinque %) dell'ultimo valore messo a base d'asta, previa delibera di Giunta Comunale. La modifica dell'ultimo valore sarà vidimata, come perizia dal Responsabile del Servizio Competente.
 - b) in caso di asta deserta anche con l'ultimo valore indicato al punto precedente si dovrà definire il nuovo valore di mercato attraverso il Consiglio Comunale con la modifica del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Articolo 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.
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 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 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 5 (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;
 - c. abbiano riportato condanne passate in giudicato ai sensi dell'art. 416 bis C.P. (Associazione di tipo mafioso) e/o dell'art. 644 C.P. (Usura);
 - d. rientrano nella categorie elencate all'art. 579 del Codice di Procedura Civile.
2. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, inclusi i parenti fino al 3° grado, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

Articolo 23 - TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

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 40.000,00 (quarantamila/00);
 - 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, ecc.), allorché si tratti di beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti,

pertinenze stradali, ecc.) il cui valore non ecceda i euro 40.00,00 (quarantamila/00).

Articolo 24 - 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 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 80 (ottanta) per cento del totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 20 (venti) per cento e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
 - e) fondi interclusi, relitti stradali ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse solo per uno o più soggetti determinati;
 - f) in caso di aste pubbliche andate deserte;
 - g) alienazione di beni immobili di valore inferiore ad euro 20.000,00 (ventimila/00),
 - 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;
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 25 - PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata diretta con enti pubblici e soggetti privati di beni immobili comunali.
2. La permuta, sempre che il bene immobile comunale da alienarsi sia compreso nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, deve essere approvata con apposita deliberazione del Consiglio 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 26 - BENI SOGGETTI A PRELAZIONE

1. Per i casi di particolari categorie di beni alienabili previste dal precedente art. 3, ai primitivi proprietari è, di norma, assicurato l'esercizio del diritto di prelazione.

2. 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.
3. 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 avente titolo alla prelazione 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 tramite bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune.
4. 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 confronti dell'Amministrazione.
5. 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 27 - 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, fatto salvo quanto indicato all'art. 1 comma 4 del presente regolamento.
2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento è fatto rinvio a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice civile e dai principi normativi concernenti la materia desumibili anche dal Decreto Legislativo n. 163/2006.

Articolo 28 - ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del regolamento stesso da parte del Consiglio comunale.

Il presente regolamento:

- è stato deliberato dal Consiglio Comunale nella seduta del con atto n.;

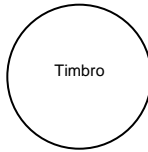
- è stato pubblicato all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi

dal, al

con la contemporanea pubblicazione, allo stesso albo pretorio, ed in altri luoghi consueti, di apposito manifesto annunciante la detta affissione;

- è entrato in vigore il

Data



Il Segretario Comunale

.....