



CITTA' DI BUSCA
Provincia di Cuneo

REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE COMUNALE

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. __ del _____

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto del regolamento.
- Art. 2 - Beni alienabili e criteri sulla individuazione dei beni da alienare
- Art. 3 - Particolari categorie di beni alienabili.
- Art. 4 - Responsabile del procedimento.
- Art. 5 - Ufficiale rogante.

CAPO II - LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

- Art. 6 - Programma di vendita degli immobili - deroghe.
- Art. 7 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare.

CAPO III - LE PROCEDURE DI VENDITA

- Art. 8 - Prezzo di vendita.
- Art. 9 - Cessione gratuita o a corrispettivo ridotto.
- 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 - Cessione diretta.
- Art. 25 - Permuta.
- Art. 26 - Cause di prelazione.
- Art. 27 - Beni soggetti a prelazione.

CAPO IV - NORME FINALI

- Art. 28 - Abrogazione di norme.

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 Busca 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 Busca 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.

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 come risulta dall'inventario dei beni immobili del Comune;
 - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, per i quali sia intervenuta o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. L'approvazione del Programma delle vendite di cui al successivo articolo 6 di questo Regolamento, da parte del Consiglio Comunale, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione ovvero di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b) e c), del comma immediatamente precedente.

Articolo 3 - PARTICOLARI CATEGORIE DI BENI ALIENABILI

1. 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 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 gli originari proprietari di terreni, 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 responsabile del servizio tecnico - patrimonio del Comune.
2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Programma delle vendite degli immobili di cui all'articolo 6, che segue.
3. 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 Programma delle vendite, 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 Programma delle vendite, 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 Programma di vendita 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 affidati al ministero di un Notaio esterno.
2. Nella scelta di avvalersi dell'Ufficiale rogante esterno e nella sua individuazione si tiene conto: delle difficoltà intrinseche e obiettive connesse allo specifico contratto, della necessità di assicurare la massima tutela dell'ente, dei carichi di lavoro dell'Ufficio competente, del numero dei contraenti, della entità della spesa a carico del Comune.
3. E' sempre ammesso, ed è disposto in via preferenziale, il rogito a ministero del Notaio qualora le relative spese siano totalmente a carico del privato contraente.

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 Programma annuale delle vendite, previamente predisposto ed approvato, ove necessario, dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Procedimento.
2. Nel Programma sono indicati:
 - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) il valore di perizia ovvero presunto dei singoli beni, se già disponibile.

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 di proprietà del Comune, ancorché non ricompreso nel Programma di vendita degli immobili di cui al presente articolo.

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

1. I beni da porre in vendita saranno individuati dal Consiglio Comunale nel piano di vendita di cui al precedente art. 6 fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi da essi scaturenti e sulla base dei seguenti criteri:
 - a. beni 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. aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;
 - f. ogni altro bene immobile 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. Ciò al fine i proventi derivanti dalle vendite dovranno essere reinvestiti nel titolo II della spesa.

CAPO III - LE PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 8 - PREZZO DI VENDITA

1. I beni immobili da alienare sono valutati in base a perizia estimativa.
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 (nazionale o regionale, locale e particolare), al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
3. 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.
4. 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, ecc.), in relazione alla vendita dell'immobile interessato.
5. 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.

Articolo 9 – CESSIONE GRATUITA O A CORRISPETTIVO RIDOTTO

1. Per ipotesi del tutto eccezionali, da motivarsi congruamente con evidente corrispondenza all'interesse pubblico, e in cui sia *comprovato* che viene perseguito un interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello che viene raggiunto mediante lo sfruttamento economico dei beni ¹, il Comune potrà cedere senza formale corrispettivo economico propri 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, previa analisi delle interpretazioni giurisprudenziali tempo per tempo vigenti.

Articolo 10 - 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.
3. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia che preveda espressamente la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune.

Articolo 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 15 (quindici) giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore agli euro 25.000 (venticinquemila);
 - b. all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi per alienazioni di valore compreso tra euro 25.000 (venticinquemila) ed euro 300.000 (trecentomila);
 - c. 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. Per la stessa durata della pubblicazione all'Albo Pretorio i bandi di gara di cui al comma che precede sono pubblicati sul sito informatico dell'Amministrazione.
4. 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.

¹ Corte Conti Puglia, 14 novembre 2013

Articolo 13 - 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 Programma di vendita 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 dirigente, 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 l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto.
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 d'asta (bolli, diritti, etc.), tecniche e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, frazionamenti, spese varie, etc.) sostenute dal Comune;
 - b. le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, *ivi* incluse le spese notarili.

Articolo 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 Commissione di gara 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 funzionario, in veste di verbalizzante.
2. 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 effigiate 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 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.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 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 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 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.

11. Nel caso debbano esercitarsi prelezioni, il bando stabilirà le modalità del loro esercizio.

Articolo 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 va deserto, l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo del 20 (venti) per cento.
2. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene immobile interessato a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.
3. Dopo la terza asta andata deserta, l'Amministrazione:
 - a. nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino ad un massimo di un ulteriore 10 (dieci) per cento;
 - 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 o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

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 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 22 - ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE

Sono esclusi dalla partecipazione alle gare i soggetti che non siano in possesso della capacità a contrattare con la pubblica amministrazione e/o che incorrano nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 cc. A tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 codice civile.

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 200.000 (duecentomila);
 - c) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta ad una determinata categoria di soggetti;
 - d) per la peculiare ipotesi indicata all'articolo 20, comma 2, che precede.
2. La procedura di gara è svincolata da particolari formalità, spettando al Responsabile del Procedimento individuare le forme più opportune, atte a garantir e 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 scolpite negli articoli precedenti di questo Regolamento, con riguardo all'asta pubblica.
 4. Nei casi di cui alla lettera a) del comma 1 (aste andate deserte), il prezzo a base di gara informale può venire rideterminato dalla Giunta Comunale, entro un limite di ribasso non maggiore del 20 (venti) per cento, rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 8.

Articolo 24 – CESSIONE DIRETTA

1. Al fine di consentire 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 immobili a vantaggio di Enti pubblici o Enti o associazioni con finalità sociali ovvero di pubblico interesse; 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;
 - b. alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - c. 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;
 - d. 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;
 - e. in caso di aste pubbliche andate deserte, qualora concorrano ragioni che facciano presumere che anche la gara ufficiosa avrebbe esiti infruttuosi;
 - f. 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;
 - g. per la peculiare evenienza di cui è parola all'articolo 20, comma 3, lettera a), che precede.
 - h. in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta ad una determinata categoria 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, fatto salvo quanto indicato all'art. 9. L'alienazione a trattativa privata diretta, salvo il caso di cui alla lettera g) del comma 1, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, quantunque già prevista nel Programma delle vendite. Essa, nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere a) e b), deve essere specificatamente motivata sulla base delle

necessità o interessi pubblici specificatamente coinvolti e per i quali è sconsigliabile per ragioni oggettive l'utilizzazione di procedure aperte².

3. Nei casi previsti dalle lettere d) ed e) del comma 1, il prezzo stabilito in base ai criteri dell'articolo 8 viene aumentato del 10 (dieci) per cento, stante la mancata effettuazione della gara.
4. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 21.
5. Sono comunque fatti salvi tutti i casi in cui, per normativa, l'alienazione deve necessariamente essere disposta mediante procedura d'evidenza pubblica.

Articolo 25 - PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati di beni immobili comunali; essa è comunque sempre ammessa nei casi e alle condizioni di cui al precedente articolo 25.
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 26 - CAUSE DI PRELAZIONE

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

Articolo 27 - BENI SOGGETTI A PRELAZIONE

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano puntuali disposizioni in tema di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - a) l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite comunicazione all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare il diritto di prelazione nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non fissi un termine differente;
 - b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10 (dieci) per cento del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in contanti in Tesoreria, 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.

² Parere Ancitel – Anci risponde, quesito del 21.3.2012, argomenti "immobili, cessioni, trattativa privata, normative".

CAPO IV - NORME FINALI

Articolo 28 - 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 o di disciplina della materia dell'Ente.
2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio dinamico a quanto previsto, o che sarà previsto, dalle leggi di Settore, dal Codice civile e dai principi normativi concernenti la materia, e relative interpretazioni.