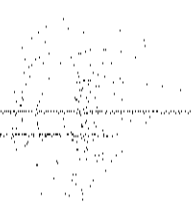




COMUNE DI NICOLOSI

Provincia di Catania



REGOLAMENTO PER

L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO

IMMOBILIARE COMUNALE

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.

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

- Art. 5 - Piano di valorizzazione del Patrimonio Immobiliare e programma annuale delle vendite - deroghe.
- Art. 6 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare.

CAPO III

LE PROCEDURE DI VENDITA

- Art. 7 - Prezzo di vendita.
- Art. 8 - Pagamento del prezzo di vendita, dilazioni.
- Art. 9 - Procedure di vendita.
- Art. 10 - Forme di pubblicità.
- Art. 11 - Determinazione di vendita.
- Art. 12 - Spese di vendita.
- Art. 13 - Urgenza.
- Art. 14 - Asta pubblica.



Art. 15 - Bando di gara: contenuti.

Art. 16 - Offerte e aggiudicazione.

Art. 17 - Aste deserte.

Art. 18 - Garanzie e cauzioni.

Art. 19 - Esclusione dalla partecipazione alle gare.

Art. 20 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.

Art. 21 - Trattativa privata diretta.

Art. 22 - Permuta.

Art. 23 - Cause di prelazione.

Art. 24 - Beni soggetti a prelazione.



CAPO IV

NORME FINALI

Art. 25 - Abrogazione di norme.

Art. 26 - Entrata in vigore.

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Nicolosi, 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.
2. Con le disposizioni che seguono, il Comune di Nicolosi 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 25, sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti comunali dello stesso Ente.



Articolo 2 - BENI ALIENABILI E CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari (ovvero dall'inventario dei beni immobili del Comune);
- b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, per i quali sia intervenuta o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;

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

2. L'approvazione del Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare con annesso programma annuale delle vendite di cui al successivo articolo 5, 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

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.

Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita.

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.

Salvo che la circostanza non sia esclusa dall'evidente non economicità della procedura o da altre ragioni obiettivamente verificabili, per i casi di cui al comma 3, che immediatamente precede, ai titolari proprietari è, di norma, assicurato l'esercizio del diritto di prelazione, giusta le procedure di cui al successivo articolo 24.

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

Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Funzionario Apicale posto al Servizio competente alla gestione del Patrimonio immobiliare del Comune.

2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare con annesso programma delle vendite degli immobili di cui all'articolo 5, 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 e approva il relativo verbale e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.
8. Al Responsabile del Procedimento, infine, spetta ogni altra incombenza che risulti affidata dal presente Regolamento al fine di dare attuazione al Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare con annesso programma annuale delle vendite nei tempi in esso ipotizzati.



CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

articolo 5 - PIANO DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CON ANNESSO PROGRAMMA ANNUALE DELLE VENDITE DEGLI IMMOBILI - DEROGHE

Per la alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui agli articoli 2 e 3 del precedente Capo I, il Consiglio Comunale approva il Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare con annesso programma annuale delle vendite, previamente predisposto su proposta del Responsabile del procedimento.

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 massima dei singoli beni.

Il Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare con annesso programma annuale delle vendite, 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 d'ordinamento degli enti locali), costituisce allegato del Bilancio annuale di previsione.

Il Programma in questione può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di destinazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, all'occorrenza di situazioni contingenti di urgenza o necessità.

articolo 6 - CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

I beni da porre in vendita saranno individuati dal Consiglio Comunale nel Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare con annesso programma annuale delle vendite di cui al precedente art. 5 e quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune tenuto 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, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
- 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 la civica amministrazione abbia motivatamente interesse a dismettere.



CAPO III LE PROCEDURE DI VENDITA

articolo 7 - PREZZO DI VENDITA

I beni immobili da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale ovvero da apposite Commissioni tecniche da uffici pubblici ovvero, infine, da professionisti esterni all'uopo incaricati.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

1) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

2) il grado di appetibilità del bene da alienarsi e il mercato potenzialmente interessato alla sua acquisizione.

I beni immobili da vendersi possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi dei criteri esplicitati nei due anni precedenti.

A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario (o acquirente), le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente (quali, a titolo meramente esemplificativo, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, quando affidata ad un tecnico esterno, spese di pubblicità), in relazione alla vendita dell'immobile interessato.

articolo 8 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA. DILAZIONI

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.

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 due anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30 (trenta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del rogito.

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

Articolo 9 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica (articoli 14-19);
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (articolo 20);
- c) trattativa privata diretta (articolo 21);
- d) permuta (articolo 22).



Articolo 10 - FORME DI PUBBLICITÀ

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili.

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 50.000 (cinquantamila);
- b) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra euro 50.000 (cinquantamila) ed euro 500.000 (cinquecentomila);
- c) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad euro 500.000 (cinquecentomila).


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, potrà essere adottata quale ulteriore forma di pubblicità, l'affissione manifesti da affiggere nel territorio comunale, o qualora l'immobile da alienare fosse ubicato in altro comune anche nel territorio dello stesso.

3. Gli avvisi di cui al presente articolo, ed in particolare quelli da pubblicare sui quotidiani o sulla BURS, potranno riguardare più immobili.

articolo 11 - DETERMINAZIONE DI VENDITA

La gara viene indetta o la decisione di vendita dell'immobile viene assunta con determinazione a contrarre del Responsabile del procedimento, qualora l'alienazione risulti già prevista nel Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare con annesso programma annuale delle vendite.



articolo 12 - SPESE DI VENDITA

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 l'atto pubblico amministrativo di compravendita.

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:

le spese d'asta (bolli, diritti, etc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, etc.) sostenute dal Comune;

le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

articolo 13 - URGENZA

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 14 - 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 7.

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 15 - 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) l'indicazione circa il possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del D. Lgs. 163/2006;
- 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) le modalità di presentazione delle offerte;



- n) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- o) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- p) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- q) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione;
- r) 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;
- s) il periodo, decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta.



Articolo 16 - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

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

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del dirigente che ricopre l'ufficio di Responsabile del Procedimento.

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.

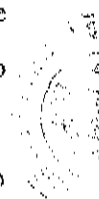
L'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi è possibile anche in presenza di una sola offerta da. Le offerte si considerano valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a d'asta o della trattativa privata svolta previa gara ufficiosa.

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 17 - ASTE DESERTE

1. Qualora la prima asta vada deserta, il Responsabile del Procedimento indice una successiva gara, riducendo il prezzo del 10 (dieci) per cento. Se anche il secondo incanto va deserto, il Responsabile del Procedimento procede all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo il prezzo originario 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 18 - GARANZIE E CAUZIONI

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.

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.

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando di gara, viene determinata in misura pari al 10 (dieci) per cento del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, 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.

La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.



Articolo 19 - ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE

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;
- c) non possiedono i requisiti previsti dall'art. 38 del D. Lgs 12 aprile 2006 n° 163.

Articolo 20 - 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 17, che precede);
- b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi il valore di euro 100.000 (centomila);
- c) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile ovvero a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, etc.), allorché si tratti di beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, etc.);
- d) per la peculiare ipotesi indicata all'articolo 17, comma 2, che precede.

2. La procedura di gara a trattativa privata preceduta da gara ufficiosa è svincolata da particolari formalità, spettando al Responsabile del Procedimento individuare le forme più opportune, atte a garantire l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte.

3. Tendenzialmente e per quanto compatibili e reputate consone all'importanza del bene da alienarsi, trovano qui applicazione le regole procedurali previste 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 ufficiosa può venire rideterminato dalla Giunta Comunale, entro un limite di ribasso non maggiore del 10 (dieci) per cento, rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 17, comma 3.

Articolo 21 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti pubblici ovvero di organismi *nonprofit* (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 morali;



- 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) alienazione di beni immobili di valore inferiore ad euro 10.000 (diecimila);
- 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 17, comma 3, lettera a), che precede.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente idotte con l'acquirente, contro un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del cedente articolo 7. L'alienazione a trattativa privata diretta, salvo il caso di cui alla lettera g) del comma 1, deve essere approvata con deliberazione della Giunta comunale, quantunque già prevista Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare con annesso programma annuale delle ditte.

Nei casi previsti dalle lettere d) ed e) del comma 1, il prezzo stabilito in base ai criteri dell'articolo precedente aumentato del 10 (dieci) per cento, stante la mancata effettuazione della gara.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 18.

articolo 22- PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati di beni immobili comunali.
2. La permuta, sempre che il bene immobile comunale da alienarsi sia compreso nella Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare con annesso programma annuale 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 7, che precede.

Articolo 23 - CAUSE DI PRELAZIONE

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare con annesso programma annuale delle vendite di cui al precedente articolo 5 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo.

Articolo 24 - 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:



CAPO IV
NORME FINALI

Articolo 25 - ABROGAZIONE DI NORME

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastata disposizione regolamentare dell'Ente.
2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio dinamico a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice civile e dai principi normativi concernenti la materia.

Articolo 26 - ENTRATA IN VIGORE

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