



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA
Provincia di Rimini

Allegato A

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

Approvato con Delibera di Consiglio n. 9 del 24/02/2016



CITTA' DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

Provincia di Rimini

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

CAPO I

Articolo 1

Oggetto e ambito del regolamento

1. Il presente Regolamento, in attuazione della previsione dettata dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplina, in deroga alle norme di cui alla L.24.12.1908 n.783 e successive modificazioni o integrazioni e al R.D.17.06.1909 n.454, le modalità di alienazione dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Santarcangelo di Romagna, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico.

2. Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano, a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa

3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree PEEP, PIP e le cessioni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. In tali casi si applicano le procedure di alienazione previste dalle norme disciplinanti tali fattispecie e le disposizioni del presente regolamento si applicano se e per quanto compatibili.

Sono parimenti escluse le vendite dei beni comunali, derivanti da procedure di retrocessione in ambito espropriativo, per cui si applica la relativa normativa in materia di espropri.

4. La vendita di beni di interesse storico ed artistico o comunque vincolati da leggi speciali è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie previste da leggi, regolamenti o disposizioni amministrative condizionanti per il Comune

5. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti comunali dello stesso Ente.

6. La Giunta avrà facoltà, nel caso di alienazione di propri alloggi ad uso abitativo, non rientranti nella categoria degli alloggi ERP, di poter derogare alle norme del presente regolamento, quando ricorrano particolari comprovate e documentate esigenze di preminente carattere equitativo e sociale, da motivare adeguatamente nel relativo provvedimento.

Articolo 2

Beni alienabili

1. Possono essere alienati:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio o venga comprovata dall'Amministrazione Comunale la mancanza di un effettivo utilizzo e finalità pubblica;
- c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
- e) i diritti edificatori, secondo le norme che lo consentono.

Articolo 3

Piano annuale di vendita degli immobili

1. Il Comune provvede all'inizio di ogni esercizio finanziario a redigere il piano annuale di alienazione degli immobili comunali, sulla base ed in ossequio al disposto di cui all'art. 58 del D.L. 25/06/2008 n.112.

L'inserimento dei beni, oggetto di vendita, nel piano annuale di alienazione, determina il loro inserimento e classificazione nel patrimonio disponibile comunale.

2. Gli elenchi dei beni immobili di cui al comma 1, da pubblicare all'Albo Pretorio e sul sito ufficiale del Comune, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto .

3. Il responsabile del procedimento provvede, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura, presso i competenti uffici territoriali, per la regolare intestazione del bene al Comune.

4. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

5. Il Consiglio Comunale può in ogni caso individuare forme di valorizzazione e di vendita alternative rispetto al presente regolamento, pur nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico, di pubblicità e trasparenza, in ossequio anche alle disposizioni dettate dall'art. 58 del D.L. n.112/2008.

6. Resta inteso che possono essere effettuate, nel corso dell'esercizio finanziario, modifiche ed integrazioni, al piano annuale delle alienazioni, inserendo e/o eliminando beni, oggetto di alienazione, da effettuarsi con deliberazione da parte dell'Organo Consiliare dell'Ente.

7. A tal fine, possono essere inseriti, nel programma delle alienazioni immobiliari comunali, anche beni, oggetto di proposta di acquisto, da parte di soggetti terzi.

In tal caso l'Amministrazione si riserva di valutare se effettuare la dismissione o meno del bene, tenendo conto del suo utilizzo e delle sue funzionalità pubbliche.

Articolo 4

Competenza e modalità di vendita

1. I beni soggetti ad alienazione nel corso dell'anno, sono individuati in una apposita deliberazione consiliare, allegata al bilancio di previsione ex art. 58 del D.L.n.112/2008, meglio individuata al successivo art. 6.

Qualora nel corso dell'anno si stabilisca di procedere alla alienazione di nuovi immobili non indicati nella deliberazione consiliare di cui al punto precedente o in atti fondamentali del consiglio, occorrerà di norma adottare una nuova deliberazione del medesimo organo, integrativa della precedente.

Il Consiglio autorizza la Giunta ad individuare ulteriori beni oggetto di alienazione, quando vi sia estrema urgenza di procedere e la stima degli stessi non ecceda i 100.000,00 Euro.

A seguito dell'atto Consiliare spetta alla Giunta Comunale la definizione dei criteri operativi, non specificati dal Consiglio, da seguirsi nel procedimento di alienazione.

2. Gli schemi di bando pubblico e/o lettera d'invito a partecipare alla gara e tutti gli altri adempimenti tecnico/amministrativi inerenti la vendita sono di competenza del Dirigente competente
3. Titolare della procedura di alienazione è il Dirigente competente comunale, il quale si avvale dei competenti uffici per la predisposizione e cura di tutti gli atti della procedura di alienazione.

Articolo 5

Responsabile del procedimento

1. Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Funzionario preposto al Servizio/Ufficio competente in ordine alla gestione del Patrimonio immobiliare del Comune.
2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili.
3. In particolare il Responsabile del Procedimento è competente alla predisposizione e redazione di tutti gli atti della procedura di vendita, fino alla conclusione della medesima (es. istruisce le proposte di deliberazione di approvazione degli elenchi dei beni soggetti ad alienazioni, redige gli atti di gara e cura l'esecuzione delle trattative dirette, nei casi previsti dal presente regolamento..).
4. L'emanazione dei singoli atti inerenti la procedura di alienazione (bando di gara, lettera di invito, avvisi ecc...) come anche la sottoscrizione del relativo contratto di trasferimento del bene, sono di competenza del Dirigente del settore competente.

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELLE VENDITE

Articolo 6

Programma delle alienazioni del patrimonio immobiliare

1. Per la alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui all'art. 2 del precedente Capo I, il Consiglio Comunale approva il Programma annuale delle vendite del patrimonio immobiliare, previamente predisposto ed approvato dalla Giunta Comunale, su proposta del Responsabile del Procedimento.
2. Nel Piano delle vendite 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, eventuale destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) il valore di massima/ipotetico dei singoli beni che non risulta vincolante ai fini del prezzo definitivo di vendita.
3. Il Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.42 del Dlgs.267/2000, è allegato al Bilancio annuale di previsione.

4. Il Piano in questione può essere modificato o integrato, nel corso dell'esercizio finanziario, a seguito delle esigenze dell'Amministrazione, per il perseguimento dei propri fini istituzionali.

5. Il Consiglio Comunale, 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 compreso nel Piano di cui sopra, costituendone espressa integrazione.

Articolo 7

Criteria 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 non più idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi da essi scaturenti.

2. Il Comune riconosce la possibilità di alienazione di quei frustoli/reliquati di terreno, di piccole dimensioni, che abbiano perso da tempo, la loro funzionalità pubblica. Tali aree devono essere di modeste estensione e comunque non superiori a mq.500 e da oltre 20 anni devono risultare già di fatto inglobate o utilizzate da proprietà private, in modo pacifico e continuato.

3. A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo rientrano in tale categoria:

3a) aree/reliquati di terreno comunale, anche situate all'interno di corti private;

3b) aree che risultano intercluse al passaggio pubblico in quanto accessibili solo da proprietà private,

3c) quelle non più gestite/mantenute dall'Ente in cui sia stato accertato l'utilizzo pacifico e continuato, da parte di terzi, da oltre 20 anni .

3d) aree per cui è in atto una procedura di condono edilizio

Fatto salvo quanto indicato al precedente punto 3d), sono escluse le aree pubbliche su cui il privato abbia già edificato.

4. Procedura

A seguito di apposita domanda, l'Ente, sulla base dei pareri prodotti dagli uffici comunali preposti (S.U.E, Qualità Urbana e Patrimonio), vaglierà, a proprio insindacabile giudizio, la possibilità di addivenire alla alienazione e/o alla concessione in uso, dopo aver verificato l'assenza di un reale interesse dell'Amministrazione al mantenimento di tali cespiti nel patrimonio pubblico, riservandosi di adottare nuove destinazioni d'uso dei beni, nel rispetto della legislazione vigente in materia.

L'alienazione e/o la concessione in uso deve essere sempre effettuata a titolo oneroso. Ogni altro onere comprese le spese notarili competerà al richiedente.

5. La procedura di cui al presente articolo non è applicabile nel caso in cui sia in corso un giudizio di usucapione sull'area di che trattasi, sino a che questo non venga deciso definitivamente e/o risolto nei modi di legge.

CAPO III

PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 8

Identificazione e prezzo di vendita del bene

1. Il valore base di vendita del bene o dei beni da alienare è determinato (fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 9) con apposita perizia estimativa con riferimento al valore corrente di mercato dei beni aventi caratteristiche simili, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura del bene.

2. La perizia estimativa del bene viene redatta dal personale comunale, ove vi siano soggetti dotati delle necessarie competenze.

Per la determinazione del valore dell'immobile, il Responsabile del Servizio competente, può conferire apposito incarico anche a professionisti esterni all'Ente ovvero a Società specializzate in materia, in caso di complessità nella valutazione di stima del bene in oggetto, oppure in caso di aggravio del carico di lavoro o nel caso non siano presenti all'interno dell'Ente figure specialistiche in materia.

Il Responsabile del servizio competente, se ritenuto opportuno e maggiormente conveniente per l'Ente, può avvalersi per la redazione delle perizie estimative, anche dell'ausilio di Organi Statali competenti (es...Agenzia del Territorio).

3. La perizia di stima contiene:

a) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto:

- dello stato di conservazione;
- degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
- degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
- della destinazione urbanistica ovvero della destinazione d'uso dello stesso come risultante dagli strumenti urbanistici comunali;
- laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'ente, dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio);

b) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione.

4. Nella medesima perizia si dovrà altresì indicare se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi e a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.

5. Fatto salvo quanto previsto dal comma 9, la valutazione del bene può essere rivista e rideterminata, quando, sia trascorso un lungo periodo di tempo dall'emissione della stima iniziale e quando vi sia l'esigenza di rivedere il valore dell'immobile perché sono mutate le condizioni del mercato immobiliare che possono incidere sulla reale valutazione del medesimo.

6. La valutazione/perizia dei singoli beni immobili comunali è recepita dall'organo della Giunta Comunale.

7. Si può prescindere dalla formale perizia estimativa nei casi di vendita di piccoli reliquati di terreno, da alienare al diretto interessato, quando, per le modeste dimensioni del bene, sia

sufficiente effettuare una mera valutazione economica di massima non formale, sulla base anche dell'eventuale proposta di acquisto prodotta dal privato.

Tale disposizione può trovare applicazione per i beni il cui valore non sia superiore a Euro 25.000,00.

Tale ultima fattispecie può essere applicata anche in caso di permuta di beni, di cui all'art. 16, sempre beninteso di modeste dimensioni e purché il valore del bene comunale non sia superiore a E. 25.000,00.

8. In caso di alienazione di beni comunali, acquisiti dal Demanio dello Stato, ai sensi dell'art. 56/bis del D.L.n. 69/2013, occorre l'attestazione di congruità del valore di stima del bene, da parte dell'Agazia del Demanio o dell'Agazia del Territorio, secondo le rispettive competenze.

9. La Giunta Comunale, nel caso di esperimenti di gara, effettuati sulla base della stima di cui ai precedenti commi, andati deserti o con offerte non congrue, può esperire indagini esplorative del mercato per valutare l'esistenza di effettivo interesse da parte degli operatori del mercato. Tali indagini non comporteranno la nascita di alcun diritto o interesse legittimo da parte di coloro che avanzano una propria proposta. Il Comune si riserverà, a suo insindacabile giudizio di pervenire ad una trattativa privata con le proposte che ritiene più interessanti, nel rispetto dell'interesse pubblico.

Articolo 9 **Modalità di vendita**

1. La vendita dei beni immobili avviene a corpo.

Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede, di norma, con:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara informale;
- c) trattativa privata diretta,
- d) permuta.

Articolo 10 **Asta pubblica**

1. In via generale, la cessione del patrimonio immobiliare comunale viene effettuata a seguito di asta pubblica, salve le ipotesi descritte nel prosieguo del presente regolamento.

2. L'Asta pubblica inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria dei beni da vendere e la destinazione urbanistica dei medesimi;
- b) la procedura di gara e le modalità di aggiudicazione del bene;
- c) il prezzo posto a base di gara/d'asta;
- d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta e l'eventuale rialzo minimo ammesso;
- e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie per partecipare alla gara e le modalità di presentazione delle offerte;
- g) i soggetti che possono partecipare alla gara e la possibilità o meno di ammettere offerte per procura, per persona da nominare e offerte congiunte;

- h) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
- i) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art.8;
- l) l'ammontare e la tipologia della cauzione (deposito cauzionale o fideiussoria bancaria e/o assicurativa), a garanzia dell'offerta, da stabilire in misura non inferiore al 2 %, dell'importo a base di gara;
- m) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo di base d'asta;
- n) i termini e le modalità di pagamento;
- o) eventuali altre garanzie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
- p) le eventuali spese del procedimento da assegnare a carico dell'aggiudicatario.
3. Le cause di esclusione per partecipare alla gara sono contenute nell'avviso d'asta pubblica, ferme restando le cause di esclusione previste eventualmente dalla legge.
4. L'avviso d'asta viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale e sul sito Internet del Comune.
5. Il Comune a suo insindacabile giudizio, può, in base alla valutazione ed importanza del bene da alienare, adottare altre ulteriori forme di pubblicità, per una più ampia e migliore divulgazione del bando pubblico, così individuate:
- affissione dell'avviso di gara presso l'Albo di altri Comuni confinanti e/o limitrofi;
 - pubblicazione o informazione dell'avviso pubblico su quotidiani locali;
 - pubblicazione dell'avviso sul Bollettino Ufficiale Regionale;
 - pubblicazione in casi di rilevante interesse dell'avviso sulla Gazzetta Ufficiale ovvero sulla Gazzetta Europea;
 - avviso ad ordini e categorie professionali che possono essere interessati dalla vendita;
 - agenzie di intermediazione immobiliare;
 - manifesti e/o altre affissioni pubbliche.
6. L'avviso d'asta pubblica deve essere pubblicato, nei modi e con le formalità sopra previste, per un termine almeno non inferiore a 30 giorni dalla data fissata per la gara pubblica, fatti salvi termini temporali minori e/o maggiori, in ragione di oggettive esigenze di pubblico interesse.
7. In via generale l'aggiudicazione del bene, viene effettuata a mezzo dell'offerta economica più alta rispetto al prezzo a base d'asta.
8. L'Amministrazione si riserva comunque, per sopperire a proprie esigenze e finalità di natura pubblica e sociale, di individuare criteri e modalità di aggiudicazione del bene differenti, che tengano conto non solo dell'offerta economica più alta, ma di quella più vantaggiosa per l'Ente, eventualmente connessa a controprestazioni anche di natura patrimoniale (a titolo esemplificativo possono essere compresi tra i criteri di valutazione dell'offerta, oltre a quello meramente economico, anche quello di realizzare e cedere all'Ente, a titolo di permuta, locali e/o manufatti aventi finalità anche di natura sociale e istituzionale, ovvero il trasferimento di volumetrie da edificarsi anche all'interno dello stesso bene oggetto di vendita).
- In tal caso i criteri e le modalità di aggiudicazione di cui sopra, verranno decisi e trattati, volta per volta, in base alle peculiarità e importanza del bene, da mettere in vendita e indicati nell'avviso di asta pubblica: la gara verrà aggiudicata secondo il criterio dell'offerta maggiormente vantaggiosa per l'Amministrazione.

Articolo 11

Alienazione con pubblico incanto di immobili soggetti a diritto di prelazione

1. In caso di vendita, tramite asta pubblica, di immobili soggetti a diritto di prelazione a favore di terzi, si dovrà specificare tale condizione nell'avviso di gara.
 2. Esperita l'asta pubblica e individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo offerto, il responsabile del procedimento comunica all'avente titolo alla prelazione, i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni per l'esercizio del relativo diritto.
 3. In caso di esercizio del diritto di prelazione il bene viene venduto, a favore dell'avente titolo alla prelazione, per il prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in sede di gara.
- In caso di rinuncia del diritto di prelazione, da parte dell'avente titolo, l'immobile viene venduto all'aggiudicatario della gara.
- Si applicano nel caso di specie, le normative di competenza relative ai singoli casi di prelazione in favore di terzi.

Articolo 12

Commissione di gara

1. Le gare si svolgono presso i locali indicati nel bando (solitamente presso la sede dell'Ente), alla presenza della Commissione di gara al completo.
2. La Commissione di gara è composta da un numero minimo di n.3 persone, costituite da dipendenti del Comune, di cui uno quale Responsabile del procedimento, uno quale funzionario comunale preposto al Servizio competente (Dirigente) il quale funge da Presidente e da un terzo appositamente scelto tra gli altri operatori comunali.
3. Laddove lo si ritenga opportuno in relazione alle peculiarità dell'immobile e alle difficoltà nell'effettuare valutazioni tecniche, in caso di aggiudicazione di beni, di cui al punto 8 dell'art.10, l'Amministrazione può nominare uno o più professionisti esterni, di elevata specializzazione in materia, quali Commissari di gara.
4. Le sedute della Commissione sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.
5. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari di gara, con determinazione del Servizio competente.

Articolo 13

Asta pubblica – Offerte e aggiudicazione di gara

1. Le offerte in sede di gara hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'Amministrazione se non dopo l'aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, in cui si verificano i requisiti attestati in sede di gara dall'aggiudicatario.
2. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro novanta giorni dal termine della gara pubblica. Tale termine può essere prorogato dall'Ente, per cause debitamente motivate o di forza maggiore (a titolo esemplificativo rientrano in tale cause il fatto che occorra, per talune

fattispecie, la necessità di effettuare ulteriori verifiche nei confronti dell'aggiudicatario, oppure si sia in attesa di riscontri/verifiche e/o assensi da parte di altri organi pubblici o statali sulla regolarità dell'aggiudicazione).

3. In via generale l'aggiudicazione del bene, viene effettuata a mezzo dell'offerta economica più alta rispetto al prezzo a base d'asta.

Il metodo di presentazione delle offerte è quello delle offerte segrete su prezzo posto a base d'asta.

4. Fatto salvo quanto indicato al comma 8 dell'art. 10, l'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta economica più alta. In caso di parità di offerte, si procederà a richiedere ai partecipanti che hanno fatto la maggiore uguale offerta, a presentare ulteriori offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procederà alla aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.

5. L'amministrazione Comunale si riserva inoltre, per motivi di opportunità e celerità del procedimento, di effettuare eventualmente sedute di gara continue nel medesimo giorno, in cui si applichino decrescenti ribassi d'asta, in caso di mancanza di valide offerte nella seduta precedente.

In tal caso nell'avviso pubblico dovranno essere specificate le particolari condizioni di gara, i ribassi percentuali che verranno applicati, di volta in volta, nelle varie sedute (steps), in caso di mancanza di valide offerte e le sedute in cui si terrà la gara pubblica.

6. Nel caso l'aggiudicatario la gara pubblica, non si presenti alla stipula o rinunci alla aggiudicazione, o si riscontri che non sia in possesso dei requisiti per partecipare alla gara, l'Amministrazione Comunale, si riserva di avvalersi, a proprio insindacabile giudizio, della facoltà di attingere alla graduatoria degli offerenti, così come risultante dalla gara. Tale facoltà non si configura in ogni caso come diritto e/o interesse legittimo da parte dei soggetti non risultati aggiudicatari.

Nel caso di specie tali condizioni verranno indicate preventivamente nell'avviso di gara pubblico.

Art. 14

Trattativa privata preceduta da gara informale

1. Il sistema della trattativa privata diretta, preceduta da una gara informale può essere utilizzato, tenendo conto delle finalità ed esigenze dell'Ente, nel seguente caso:

- quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale/ubicazione in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto di soggetti (a titolo esemplificativo possono essere ricompresi in tale categoria di immobili, quelli che per la loro natura, ubicazione e destinazione, possono interessare solo determinate categorie di persone o il cui interesse all'acquisto è limitato ad una ristretta cerchia di soggetti: beni che si trovano interclusi tra proprietà private in cui è precluso di fatto l'accesso pubblico e che possono interessare i soli confinanti, ecc..).

2. In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita del bene, con le modalità di cui all'asta pubblica, e a comunicare l'avviso, ai soggetti eventualmente interessati all'acquisto.

3. Nell'avviso sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste per partecipare alla gara informale.

Si applicano nel caso di specie, per quanto compatibili, le modalità e i criteri di aggiudicazione contenuti nell'asta pubblica.

Art.15 Trattativa privata diretta

Il sistema della trattativa privata diretta può essere utilizzato, solo in particolari casi e circostanze, debitamente motivate, da parte dell'Amministrazione Comunale. Si elencano a tal fine una serie di casi in cui si può assumere tale formalità di vendita:

1) quando sia andata deserta una o più aste pubbliche oppure trattative private precedute da gara informale:

In tal caso l'Amministrazione può affidarsi alla trattativa privata diretta, anche in caso di diserzione di un solo esperimento d'asta o d'avviso pubblico, quando dimostri che per la peculiarità del bene e l'andamento del mercato immobiliare in corso, vi sia difficoltà a trovare soggetti interessati all'acquisto, e vi sia l'esigenza di procedere, in via più celere e snella, alla vendita diretta dell'immobile.

In tal caso nella trattativa privata diretta del bene, potranno essere applicate, anche riduzioni del prezzo dell'immobile, da valutare, da parte della Giunta Comunale, in base all'andamento del mercato immobiliare.

L'Amministrazione Comunale, ai fini della massima trasparenza ed imparzialità dell'operazione, si riserva, comunque, di effettuare, indagini esplorative del mercato immobiliare per valutare la presenza di eventuali possibili interessati alla trattativa diretta del bene, di cui all'art. 8 comma 9.

2) quando per le caratteristiche, le peculiarità e l'ubicazione dell'immobile, sia accertato che possano interessare un unico soggetto

A tal fine si dettano a livello esemplificativo una serie di casi in cui può essere applicata tale fattispecie, da valutare caso per caso dall'Amministrazione Comunale:

- reliquati e/o frustoli di terreno, di modeste dimensioni, che da lungo tempo, risultano già di fatto inglobati o utilizzati, da proprietà private (inseriti in corti di abitazione private ecc...) e che hanno pertanto, da tempo perso la loro funzionalità pubblica: rientrano in tali casi anche tutte quelle fattispecie di aree e reliquati di terreno per cui è in atto o deve essere presentata una istanza di sanatoria e/o condono edilizio;
- reliquati e/o frustoli di terreno, che risultano interclusi all'accesso pubblico, in quanto di accesso alla sola proprietà privata, la quale può essere la sola ed unica interessata al godimento e gestione del bene;

- reliquati e/o frustoli di terreno, che risultano già essere nella gestione ed utilizzo continuato e pacifico del privato, da oltre 20 anni, soggetti a possibile usucapione nei confronti dell'Ente.
- 3) quando il trasferimento del bene viene effettuato, nei confronti di un altro soggetto pubblico o soggetto privato o associazione , per il mantenimento o l'assolvimento di finalità pubbliche e/o di carattere sociale;
- 4) nei casi di permuta del bene meglio descritti all'art. 16 del presente regolamento.
- 5) altre particolari circostanze per le quali non è possibile effettuare la vendita se non ad un unico specifico soggetto (vendite derivanti da transazioni anche di natura giudiziale, vendite derivanti da una procedura di appalto permuta, disciplinata dagli art.53 e 128 del codice degli appalti (D.Lgs.163/2006).

ART. 16

Permuta

1. Qualora ricorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale per l'Ente, è possibile operare la permuta di beni immobili comunali, secondo la procedura negoziata diretta (trattativa privata diretta), sia con enti che con privati.
La permuta, deve essere approvata dal Consiglio Comunale, e inserita nel programma delle Alienazioni Immobiliari Comunali.
Con la permuta devono essere evidenziate le ragioni di interesse pubblico che giustificano l'applicazione di tale istituto .
2. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima o valutazione economica ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento.

Articolo 17

Trasferimento del bene e pagamento corrispettivo

1. Il trasferimento del bene avviene con la sottoscrizione del rogito notarile di vendita dell'immobile, debitamente registrato e trascritto presso i competenti uffici del territorio.
Il versamento del corrispettivo del bene, posto in vendita, viene effettuato prima o in via contestuale, al momento del trasferimento del medesimo, con il rogito notarile.
2. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento. In tal caso, il pagamento della quota del prezzo dilazionato, dovrà essere garantita da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia, ammesse dalla Legge o stabilite dal Comune.
Della eventuale possibilità di rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando e avviso pubblico, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e modalità di pagamento.
La rateizzazione del pagamento potrà essere utilizzata anche nei casi di vendita tramite trattativa privata diretta.
3. Per motivi di opportunità e di convenienza, stabiliti da questa Amministrazione possono essere previste anche formule di pagamento dilazionato del bene che prevedano l'effettivo acquisto

dell'immobile, solo una volta effettuato l'intero versamento del corrispettivo (vendita con riserva della proprietà). Si applicano per tale ultimo caso le norme del codice civile trattanti l'argomento.

Articolo 18 **Norme finali**

1. Il presente Regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della delibera Consiliare di approvazione del medesimo.
2. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastante disposizione regolamentare dell'Ente.
3. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si fa rinvio a quanto previsto dalle leggi di Settore e dal Codice civile.