



# COMUNE DI CELENZA VALFORTORE

## PROVINCIA DI FOGGIA

Via C. Alberto, 2 - 71035 - Tel. 0881554016 - Fax 0881554748 - Email: info@comune.celenzavalfortore.fg.it - www.comune.celenzavalfortore.fg.it

**COPIA**

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 24 DEL 05/11/2011

**OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE.**

L'anno **duemilaundici**, il giorno **cinque**, del mese di **novembre**, alle ore **10,00**, nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla convocazione in sessione partecipata ai signori consiglieri a norma di regolamento, risultano all'appello nominale:

COGNOME E NOME	PRESENTI	COGNOME E NOME	PRESENTI
ING. SANTORO FRANCESCO LUCIO	SI	DR. GROSSO LUIGI	SI
GEOM. BUCCO FILIPPO	SI	SIG. FERRO NICOLA	SI
AVV. BERGANTINO EUGENIO	SI	RAG. SCHETTINO GIOVANNI	SI
RAG. CODIANNI ANTONIO	SI	SIG. IAMELE FANO	SI
SIG. GROSSO MATTEO	NO	DR. ROSSI RAFFAELE	SI
SIG. ROMANO PIETRO	SI	AVV. CERULLI NICOLA	NO
SIG. DI CRISCIO ANTONIO	SI		

Presenti N. **11**  
Assenti N. **2**

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lett. a), del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, il Segretario Comunale **Dott. GIUSEPPE LONGO**.

Constatato il numero legale degli intervenuti, il Sig. **Ing. SANTORO Francesco Lucio** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto.

**OGGETTO:** Approvazione Regolamento per la disciplina dell'alienazione del patrimonio immobiliare comunale.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**VISTO** l'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, con cui si dispone che i Comuni e le Province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e che a tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato;

**VISTO** l'art. 58, nel testo vigente, del Decreto Legge 25/6/2008, n. 112, come convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali", con cui si dispone in merito alla ricognizione ed inserimento degli immobili di proprietà comunale da valorizzare o dismettere negli elenchi redatti sulla base della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici;

**ATTESA** la necessità di provvedere all'approvazione di apposito Regolamento in merito;

**RILEVATO** che l'Ufficio competente, sulla base delle indicazioni dell'Amministrazione comunale, ha predisposto un Regolamento specifico nella materia di cui sopra, esclusi i beni delle 167 (PEEP) e degli insediamenti produttivi (PIP);

**CONSIDERATO** che le disposizioni regolamentari tengono conto di quelle generali con particolare riferimento all'art. 12, Comma 2, della legge 15.05.1997, n. 127 e dell'art. 58, nel testo vigente, del Decreto Legge 25/6/2008, n. 112, come convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

**VISTO** il suddetto Regolamento e ritenuto meritevole di approvazione;

**ASCOLTATA** la relazione del Sindaco/Presidente;

**VISTO** lo Statuto comunale, con particolare riferimento all'art. 17;

**VISTO** l'art. 42 del D. L.vo n. 267 del 18.08.2000;

**ACQUISITI** i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del citato D. L.vo n. 267/2000 in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Con voti unanimi:

## **D E L I B E R A**

di approvare, siccome approva, il "**Regolamento per la disciplina dell'alienazione del patrimonio immobiliare comunale**", costituito da n. 24 articoli e che allegato costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

di stabilire che il Regolamento *de quo*, dopo la pubblicazione per 15 (quindici) giorni, a norma dell'art. 124, comma 1, del D. L.vo n. 267/2000, sarà ripubblicato all'Albo Pretorio, ai soli fini di

- una maggiore conoscenza e pubblicità, per ulteriori quindici giorni consecutivi, a norma dell'art. 14,
- comma 2, del vigente Statuto comunale.

SU PROPOSTA DEL PRESIDENTE, LA PRESENTE DELIBERAZIONE, CON VOTI UNANIMI, È DICHIARATA IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE AI SENSI DELL'ART. 134 C. 4 DEL D. L./VO N. 267/2000.



**COMUNE DI  
CELENZA VALFORTORE  
PROVINCIA DI FOGGIA**

\*\*\*\*\*

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA  
DELL'ALIENAZIONE DEI BENI DEL  
PATRIMONIO IMMOBILIARE  
COMUNALE**

\*\*\*\*\*

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 05/11/2011

# COMUNE DI CELENZA VALFORTORE

PROVINCIA DI FOGGIA

\*\*\*\*\*

## REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'ALIENAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

\*\*\*\*\*

### INDICE

- ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO
- ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI
- ART. 3 - VALUTAZIONE
- ART. 4 - PROVENIENZA DEI BENI
- ART. 5 - PROCEDURE DI VENDITA
- ART. 6 - ASTA PUBBLICA
- ART. 7 - BANDO DI GARA
- ART. 8 - PUBBLICITA' DEI BANDI
- ART. 9 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE GARE
- ART. 10 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE
- ART. 11- DESTINAZIONE URBANISTICA
- ART. 12 - OFFERTE
- ART. 13 - COMMISSIONE DI GARA
- ART. 14 - VERBALE
- ART. 15 - TRATTATIVA PRIVATA
- ART. 16 - PERMUTA
- ART. 17 - ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE  
ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI

- ART. 18 - CONTRATTO
- ART. 19 - PREZZO
- ART. 20 - RISERVA DI AGGIUDICAZIONE
- ART. 21 - PRELAZIONE
- ART. 22 - NORME FINALI E TRANSITORIE
- ART. 23 - ENTRATA IN VIGORE
- ART. 24 - NORMA DI RINVIO

\*\*\*\*\*

## ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, anche in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 Dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 Giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico e contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
3. In considerazione di quanto ai precedenti commi, il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di Celenza Valfortore e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.
4. Nell'applicazione del presente Regolamento sono fatte salve le procedure di alienazione già autorizzate e non ancora perfezionate, ivi comprese le deliberazioni relative alle procedure per l'affrancazione dei terreni gravati da uso civico.

## ART. 2 PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Con apposito atto consiliare, su proposta della Giunta comunale, il Comune approva il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale che intende valorizzare o dismettere.

2. Nel Piano di cui al precedente comma sono inseriti anche gli eventuali diritti reali di godimento che si intendono valorizzare e/o dismettere.
3. Il Piano di cui al precedente comma 1 è predisposto tenendo conto delle disposizioni di cui all'art. 58, comma 1, nel testo vigente, del Decreto Legge 25/6/2008, n. 112, come convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali", con cui si provvede alla ricognizione ed inserimento degli immobili di proprietà comunale da valorizzare o dismettere negli elenchi redatti sulla base della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici.
4. Il Piano di cui al precedente comma 1 ha durata triennale e viene aggiornato annualmente. In mancanza di aggiornamento è valido quello vigente fino alla scadenza. Il Piano potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità e comunque per decisione del Consiglio comunale. Il Consiglio Comunale con lo stesso provvedimento procederà, ove necessario, alle variazioni delle dotazioni attive e passive del Documento Contabile con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.
5. L'inserimento degli immobili nel Piano di cui al precedente comma 1 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
6. La deliberazione consiliare di approvazione del Piano è atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettere b) ed l), del D.L.vo n. 267/2000; è allegata al Bilancio di previsione e deve essere coordinata con la programmazione economico finanziaria pluriennale.
7. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire, in momenti diversi, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel Piano, a mente dell'art. 42, comma 2, lett. l), del D. L.vo n. 18 agosto 2000 n. 267.
8. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, ovvero altro provvedimento equivalente, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento, al Responsabile del Settore Tecnico, o altro Responsabile appositamente individuato, il quale avrà il compito di espletare le procedure previste nel presente regolamento nella sua qualità di responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90.
9. L'alienazione dei beni immobili può, altresì, essere prevista anche nel programma triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. 128 del D. L.vo n. 163/2006.
10. La Giunta comunale dà esecuzione alla delibera consiliare di approvazione del Piano, scegliendo la procedura di vendita e procedendo eventualmente per lotti.

### ART. 3 VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato attuale del bene, principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla sua commerciabilità, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale. Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il Dirigente del Settore Tecnico potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia, esterni all'Amministrazione, siano essi persone fisiche o giuridiche, anche mediante la costituzione di una apposita Commissione. Il compenso per gli eventuali esperti esterni sarà determinato ed indicato nella determinazione di incarico. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.

2. Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità, salvo adeguamenti di valore effettuati dall'ufficio tecnico.

3. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di redazione.

4. La perizia estimativa deve contenere:

- una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
- la destinazione dell'immobile;
- i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
- il valore di stima; detto valore è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.).

5. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni immobili comunali, ovvero, sulla base di una stima di massima effettuata a cura del Personale tecnico del Comune, qualora non esista una valutazione redatta ai sensi del precedente punto 1.

### ART. 4 PROVENIENZA DEI BENI

1. Possono essere alienati soltanto i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente e che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.

2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione



pubblica, previa acquisizione dei pareri dei Responsabili dei settori interessati all'alienazione. I rispettivi pareri potranno essere acquisiti anche mediante convocazione della conferenza di servizi prevista dall'art. 14 e segg.ti della L. 241/1990.

3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita da parte della Autorità preposta alla tutela del vincolo.

4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P. E. E. P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P. I. P.).

## **ART. 5 PROCEDURE DI VENDITA**

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 9.

2. Alla vendita di beni immobili si procede mediante:

a) Asta Pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nei bando;

b) Trattativa Privata, con le procedure di cui agli articoli seguenti e per le sole fattispecie di cui all'art. 15.

c) Diretta alienazione ai sensi dell'art. 128 comma 4 del D. L.vo n. 163/2006.

## **ART. 6 ASTA PUBBLICA**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto di livello anche sovra comunale.

2. Alla gara è data la pubblicità nei modi di cui al successivo art. 8.

3. La gara viene effettuata, di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi, poi, con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando.

4. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara o nella lettera invito, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta.

5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine e con le modalità che saranno fissate dal bando di gara.
6. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara, nonché dell'avvenuto deposito di un ulteriore somma corrispondente al 10% del medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria comunale, la quale rilascerà apposita quietanza, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Celenza Valfortore, e la relativa documentazione dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione alla gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.
7. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara farà fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune, che verrà riportata, a cura del personale dell'Ufficio stesso, sul plico contenente l'offerta. Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata.
8. La gara è presieduta dal Responsabile del Settore competente.
9. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
10. L'aggiudicazione è fatta in favore dell'offerta più conveniente per il Comune.
11. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera d'invito a presentare l'offerta di cui al successivo art. 10.
12. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
13. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione definitiva dell'alienazione.
14. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

## **ART. 7 BANDO DI GARA**

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione dal Responsabile del Settore competente, con la quale si approva anche il bando per l'alienazione del bene.

2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
- descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
  - il metodo di gara;
  - il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
  - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà per la gara.
  - i locali presso cui si effettuerà la gara;
  - l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara,
  - l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento, nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita, (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.), nessuna esclusa ed eccettuata;
  - la possibilità di ammettere offerte per procura, la quale procure dovrà essere redatta esclusivamente per atto pubblico. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
  - le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta;
  - le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda;
  - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
  - 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;
  - l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, oltre alle norme generali ed informazioni.

## ART. 8 PUBBLICITA' DEI BANDI

1. I bandi di gara sono pubblicati:
- a) all'Albo Pretorio e affissi in numero adeguato in varie zone del Comune, quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari ad €. 20.000,00;
  - b) all'Albo Pretorio e per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale quando il valore del bene da alienare è superiore ad €. 20.000,00;
  - c) nel sito internet del Comune.
2. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali e/o nazionali, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacali.
3. Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1) fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

## ART. 9 MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Il programma delle gare viene effettuato in base a specifiche indicazioni della Giunta Comunale, nell'ambito del Piano esecutivo di gestione o altro provvedimento equivalente.
2. Nel caso di asta pubblica, questa deve svolgersi non prima del 30<sup>^</sup> e non oltre il 60<sup>^</sup> giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara. Il termine è stabilito dal R.U.P. sulla base del valore e delle caratteristiche del bene da alienare.
3. L'offerta deve essere presentata con le modalità previste nel bando ed acquisita all'Ufficio Protocollo del Comune obbligatoriamente, pena l'esclusione, entro le ore 13.00 del giorno stabilito.
4. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando di gara e/o nella lettera d'invito, alla presenza della Commissione di Gara, di cui al successivo art. 13.
5. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
6. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si provvede all'aggiudicazione dell'alienazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che la aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.
7. Se l'incanto non può compiersi e/o concludersi nello stesso giorno in cui è stato indetto, esso sarà aperto e/o completato nel primo giorno seguente non festivo.

## ART 10

### CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE

1. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:
  - le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
  - le offerte espresse in modo condizionato;  
le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
  - la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;
  - le offerte non sottoscritte nei modi previsti dalla normativa vigente;
  - il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

## ART. 11

### DESTINAZIONE URBANISTICA

1. Il Settore competente mette a disposizione dell'Ufficio richiedente i certificati di destinazione urbanistica degli immobili da alienare entro il più breve termine e, comunque, entro dieci giorni dalla richiesta.

## **ART. 12 OFFERTE**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Celenza Valfortore, consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
3. L'aumento deve essere proposto con offerta minima in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta, così come indicato nel bando di gara.
4. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.
5. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede per estrazione a sorte.

## **ART. 13 COMMISSIONE DI GARA**

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile del Settore interessato con funzione di Presidente e da due dipendenti comunali, dallo stesso nominati, di cui uno anche con funzioni di Segretario. In caso di motivata indisponibilità di un componente, lo stesso potrà essere sostituito da un altro dipendente appartenente all'Area interessata.
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto ed assume le proprie determinazioni sempre alla presenza di tutti i componenti.

## **ART. 14 VERBALE**

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare è redatto apposito verbale dal Segretario della Commissione.
2. Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'effettuazione della gara, il nominativo dei componenti la Commissione, i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni in corso di gara, le offerte proposte, la migliore offerta.

3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

## **ART. 15 TRATTATIVA PRIVATA**

1. E' ammessa la trattativa privata diretta nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di un Ente Pubblico.
2. La trattativa privata è, altresì, consentita, nei seguenti casi:
  - a) quando sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso delle trattative fino ad un massimo del 20%;
  - b) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante; qualora siano interessati più soggetti confinanti si può ricorrere alla trattativa privata mediante gara informale tra i medesimi;
  - c) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficario o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
  - d) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia l'oggetto della vertenza stessa;
  - e) quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;
  - f) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa, fermo in ogni caso il disposto di cui al successivo art. 16;
  - g) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose.
3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 8.

## **ART. 16 PERMUTA**

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano particolari circostanze di convenienza di utilità generale o di pubblico interesse a permutare, a trattativa privata, con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
2. In siffatta ipotesi, 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 ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. Le condizioni della permuta saranno stabilite dal Consiglio comunale con la deliberazione di autorizzazione alla stessa.
4. In ogni caso, la vendita dei beni dovrà essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento.

**ART. 17**  
**ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE**  
**ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI**

1. Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto. Si applicano gli artt. 128, comma 4 e 53 comma 6 e segg. del D. L.vo n. 163/2006.

**ART. 18**  
**CONTRATTO**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria, ecc.) sono a carico dell'acquirente. Sono, altresì, a carico dell'acquirente le spese di stima dell'immobile di cui all'art. 3 del presente Regolamento. In tal caso egli è tenuto a versare al Comune gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita.
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, nello stato di fatto e di diritto, a tutti gli effetti di legge, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
5. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato, a pena di decadenza, entro il termine perentorio di 3 (tre) mesi dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

## **ART. 19**

### **PREZZO**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché le spese di cui al precedente art. 17, prima o comunque all'atto della stipula del contratto.

## **ART. 20**

### **RISERVA DI AGGIUDICAZIONE**

1. L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione per sopravvenute ragioni di pubblico interesse, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

## **ART. 21**

### **PRELAZIONE**

1. Il Responsabile del Procedimento prima dell'avvio della procedura di alienazione accerta se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

2. L'esercizio della prelazione spetta al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile del Procedimento, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni all'offerta.

4. Scaduto il termine perentorio di cui al precedente comma 2, senza che sia pervenuta alcuna accettazione, ogni diritto di prelazione sul bene decade e pertanto il Responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.

## **ART. 22**

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

1. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali e/o regionali, ovvero cofinanziati con mutui/prestiti di scopo, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.



2. Nel caso di alienazione di fondi rustici, nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione, sempre a condizione che sia stato pagato il 60% (sessanta) del valore pattuito.

### **ART. 23 ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.
2. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

### **ART. 24 NORMA DI RINVIO**

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal Regolamento si rinvia alle disposizioni di legge che regolano la materia.

## ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il presente Regolamento ai sensi dell'art. 37, comma 1, dello Statuto Comunale:

- è stato deliberato dal Consiglio comunale nella seduta del 05/11/2011 con atto n. 24;
- è stato pubblicato all'Albo pretorio comunale per quindici giorni consecutivi dal  
al ;
- è stato pubblicato all'Albo pretorio comunale per ulteriori quindici giorni consecutivi  
dal al , ai sensi dell'art. 14, comma 2, dello Statuto  
comunale;
- è entrato in vigore il

*Data*

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

*Dott.*

Previa lettura e conferma il presente verbale è approvato e sottoscritto.

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. GIUSEPPE LONGO

**IL PRESIDENTE**  
F.to Ing. SANTORO Francesco Lucio

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, **ATTESTA** che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi a partire dal 14 NOV, 2011 (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267).

ADDÌ, 14 NOV, 2011

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. GIUSEPPE LONGO

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità :

[ ] è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio comunale senza riportare denunce di vizi di legittimità o competenze, per cui la stessa è divenuta **ESECUTIVA** di cui all'art.134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

è divenuta **ESECUTIVA** per dichiarazione di immediata esecutività da parte dell'organo deliberante (art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267).

ADDÌ, 14 NOV, 2011

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
F.to Dott. GIUSEPPE LONGO

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

ADDÌ, 14 NOV, 2011

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
Dott. GIUSEPPE LONGO

