

REGOLAMENTO

**PER L'ALIENAZIONE E L'ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI
(ESCLUSI GLI IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE) E PER
L'ALIENAZIONE DI BENI MOBILI DEL COMUNE DI TERRACINA**

*Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale
n. 7 del 17.01.2012*

INDICE GENERALE

SEZIONE I – OGGETTO

Art. 1 - Oggetto e disposizioni generali

SEZIONE II – ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

Art. 2 - Principi generali

Art. 3 - Beni immobili acquisiti tramite esproprio

Art. 4 - Caratteristiche dei beni da alienare

Art. 5 - Programmazione delle alienazioni e valorizzazione

Art. 6 - Competenze degli organi

Art. 7 - Responsabile

Art. 8 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

Art. 9 - Prezzo di vendita

Art. 10 - Diritto di prelazione

Art. 11 - Modalità di alienazione

Art. 12 - Pubblicità

Art. 13 - Asta pubblica

Art. 14 - Bando di gara

Art. 15 - Modalità di svolgimento delle gare

Art. 16 - Cause di esclusione dalle gare

Art. 17 - Offerte

Art. 18 - Commissioni di gara

Art. 19 - Verbale

Art. 20 - Ripetizione della procedura di vendita

Art. 21 - Contratto

Art. 22 - Spese

Art. 23 - Trattativa privata diretta

Art. 24 - Modalità di presentazione dell'offerta nel caso di alienazione a trattativa privata

Art. 25 - Licitazione privata

Art. 26 - Cartolarizzazione

Art. 27 - Esclusione della partecipazione alle procedure di alienazione dei beni immobili

SEZIONE III – ACQUISIZIONE BENI IMMOBILI

Art. 28 - Acquisizione immobili

SEZIONE IV - ALIENAZIONE BENI MOBILI

Art. 29 - Beni mobili alienabili

Art. 30 - Alienazione dei beni mobili inadeguati o inservibili

Art. 31 - Donazione, rottamazione, distruzione dei beni

SEZIONE V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 32 - Abrogazione di norme

Art. 33 - Entrata in vigore

Art. 34 - Rinvio

SEZIONE I - OGGETTO

Art. 1

(Oggetto e disposizioni generali)

1. Il presente Regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Terracina.
2. 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;
 - 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)
3. L'approvazione del Programma delle alienazioni di cui al successivo art. 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 precedente.
4. Le norme del presente Regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'alienazione di tali beni è disciplinata dalla legge n. 560 del 24.12.1993 e ss.mm.ii. e dal relativo regolamento comunale.
5. L'alienazione dei beni immobili pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura in cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.
6. La vendita di beni immobili 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.
7. Per i beni immobili di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazioni alla vendita.
8. Il presente Regolamento disciplina inoltre le acquisizioni di beni immobili e le alienazioni dei beni mobili.
9. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.
10. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente Regolamento si rinvia ai principi generali stabiliti nell'ordinamento giuridico.

SEZIONE II - ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

Art. 2

(Principi generali)

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili appartenenti al Comune di Terracina in deroga alle norme di cui alla Legge n.783 del 24/12/1908 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio comunale.

2. Il presente regolamento è adottato in attuazione dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Il Comune di Terracina provvede alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà, nel rispetto dell'ordinamento giuridico ed assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 3

(Beni immobili acquisiti tramite esproprio)

1. I beni immobili acquisiti per la realizzazione di opere di edilizia residenziale pubblica o per insediamenti produttivi, in conformità ai Piani Urbanistici o ad altri strumenti urbanistici previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, sono ceduti in proprietà o in diritto di superficie a soggetti terzi in base alla specifica normativa in materia.

2. Le unità immobiliari destinate alla residenza, ad attività lavorative, a magazzini, laboratori ecc. che il Comune dovesse acquisire mediante procedura espropriativa per realizzare interventi di pubblica utilità, che debbono in seguito essere abbattute o adibite a diversa destinazione, sono sottoposte alle norme di acquisizione previste dal Testo Unico sulle Espropriazioni.

3. I terreni facenti parte di più vaste aree acquisite dal Comune attraverso la procedura di esproprio per realizzare opere di pubblica utilità che non vengano poi realizzate o cominciate entro il termine di dieci anni decorrente dal Decreto di Esproprio, possono essere restituiti al proprietario di origine che ne faccia richiesta, dietro il pagamento di una somma a titolo di indennità a norma del citato Testo Unico sulle Espropriazioni.

4. I terreni espropriati, di cui solo in parte sia stata utilizzata la superficie per la realizzazione dell'opera di pubblica utilità prevista, possono essere per la parte inutilizzata richiesti in restituzione da parte delle proprietà di origine; rientrando tali retrocessioni nei disposti del Testo Unico sulle Espropriazioni, restano escluse dalle procedure di alienazione indicate nel presente Regolamento.

Art. 4

(Caratteristiche dei beni da alienare)

1. I beni immobili comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

Art. 5

(Programmazione delle alienazioni e valorizzazione)

1. Il Consiglio Comunale approva il programma delle alienazioni e valorizzazione, previamente predisposto ed approvato dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Settore Patrimonio ai sensi dell'art. 58 comma 1, D.L. n. 112/2008 convertito nella Legge n. 133 del 06/08/2008.

2. Il programma contiene l'indicazione delle motivazioni che lo determinano, in relazione alle finalità istituzionali che il Consiglio Comunale intende perseguire.

3. Possono, tuttavia, in corso d'anno, essere alienati ed acquisiti beni non indicati in Bilancio previa adeguata motivazione di ragioni di urgenza o di pubblico interesse preordinate alla vendita e all'acquisto.

4. Il programma può essere integrato o modificato in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari o in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione comunale, rispetto alle sue finalità istituzionali.

5. Nel programma sono indicati:

- a) i beni immobili che si prevede di alienare e/o acquistare;
- b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (estremi catastali, ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) il valore di perizia dei singoli beni.

Art.6

(Competenze degli organi)

1. Le alienazioni ed acquisizioni di beni immobili, qualora non siano state inserite nel programma di cui all'articolo precedente, sono di competenza del Consiglio Comunale.

Art. 7

(Responsabile)

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Settore Patrimonio (Responsabile del Procedimento).

2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni. In particolare il Responsabile del Procedimento è competente alla predisposizione e/o all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

Art. 8

(Criteri per l'individuazione dei beni da alienare)

1. I beni da porre in vendita saranno individuati dal Consiglio Comunale nel programma delle alienazioni di cui al precedente art. 5, fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi da essi scaturenti e sulla base dei seguenti criteri:

- a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi;
- c) beni non ubicati nel territorio comunale;
- d) immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
- e) beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- f) relitti di aree;
- g) aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;
- h) ogni altro bene immobile che l'Amministrazione comunale abbia interesse a dismettere.

Art. 9
(Prezzo di vendita)

1. Nel programma delle alienazioni approvato dal Consiglio viene stabilito, per ogni immobile, il prezzo da porre a base della alienazione. Tale prezzo viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata, di norma, da tecnici comunali, ovvero, sulla base di motivata richiesta da parte del Responsabile del Procedimento, dall'Agenzia del Territorio.
2. I beni sono stimati in base a prezzi di mercato che possano esprimere il valore attuale degli immobili;
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) Il grado di appetibilità del bene da alienarsi e il mercato potenzialmente interessato alla sua acquisizione, configurato in relazione al territorio (nazionale, regionale, locale) al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'acquirente, le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente (quali, a titolo meramente esplicativo e non esaustivo: frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, quando affidata all'Agenzia del Territorio, spese di pubblicità ecc.), in relazione alla vendita dell'immobile interessato.
5. Il valore individuato mediante la perizia maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa ed alle eventuali spese per adempimenti catastali costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste o il prezzo di vendita, nel caso di alienazione mediante trattativa privata.
6. La perizia di stima mantiene una validità di 18 (diciotto) mesi dalla data di sottoscrizione.

Art. 10
(Diritto di prelazione)

1. Il Responsabile del Procedimento accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
2. Fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione delle norme in materia il Comune riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti.
3. E' riconosciuto il diritto di prelazione agli assegnatari e ai conduttori dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione.
4. Per i terreni provenienti da procedure espropriative o, in ogni caso, da acquisizioni conseguenti a procedure per pubblica utilità, anche allorchè non risulti applicabile l'istituto della retrocessione a vantaggio dei proprietari espropriati, ai primitivi proprietari è assicurato l'esercizio del diritto di prelazione.
5. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni.
6. Il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

7. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. nel termine perentorio di 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

8. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e il Responsabile del Procedimento procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 11 **(Modalità di alienazione)**

I beni verranno alienati mediante:

- 1) Asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando.
- 2) Trattativa privata, con le procedure di cui agli articoli seguenti e per le sole fattispecie di cui all'art. 23;
- 3) Licitazione privata;
- 4) Cartolarizzazione.

Art. 12 **(Pubblicità)**

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge n.127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità a tutte le modalità di alienazione al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. I bandi delle aste pubbliche devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune e per estratto su almeno due dei principali quotidiani maggiormente diffusi nella Regione o nella Provincia. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse nazionale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su riviste specializzate. La pubblicazione deve avvenire per un periodo non inferiore a trenta giorni precedenti la data di assunzione dell'atto di vendita.

3. Gli avvisi di vendita a licitazione privata devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità. La pubblicazione deve avvenire per un periodo non inferiore a quindici giorni precedenti la data di assunzione dell'atto di vendita.

4. Ai fini di assicurare la massima informazione, qualora l'Amministrazione intenda vendere un immobile a trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 23 del presente Regolamento, deve darne avviso mediante pubblicazione sul sito Internet del Comune e pubblicazione all'Albo Pretorio. La comunicazione deve contenere i dati identificativi dell'immobile, il prezzo di stima ed ogni altra informazione ritenuta utile. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità. La pubblicazione deve avvenire per un periodo non inferiore a quindici giorni precedenti la data di assunzione dell'atto di vendita.

Art. 13
(Asta pubblica)

1. L'alienazione dei beni immobili avviene mediante asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi, con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando.
2. Alla gara è data la pubblicità di cui al precedente art. 12.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Terracina entro il termine e con le modalità che saranno fissate dal bando di gara.
4. 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 del Comune di Terracina, la quale rilascerà apposita quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Terracina.
5. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto addebitabile al soggetto aggiudicatario.
6. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune, da riportare, 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.
7. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
8. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune;
9. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara.
10. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
11. 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 dell'alienazione.
12. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta.

Art. 14
(Bando di gara)

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente del Settore Patrimonio con la quale approva 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 procede per le gare.
 - i locali presso cui si effettueranno le gare ;
 - 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. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. 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 .
3. Il bando di gara dovrà prevedere, altresì, che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'amministrazione.

Art. 15 **(Modalità di svolgimento delle gare)**

1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando di gara alla presenza della Commissione di Gara, di cui al successivo art. 18.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede 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.

Art. 16 **(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 consentiti dalla normativa vigente;
 - il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

Art. 17 **(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 consegue all'aggiudicazione definitiva.
2. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
4. 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.

5. 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.

6. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

7. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Art. 18 **(Commissioni di gara)**

1. La Commissione di gara è composta dal Dirigente Responsabile del procedimento con funzioni di presidente, dal responsabile dell'ufficio tecnico, da un funzionario in possesso di titoli culturali o professionali concernenti la materia dei contratti pubblici e da un funzionario dell'unità contratti in veste di verbalizzante.

2. In caso di assenza o impedimento dei tre componenti, la commissione viene nominata dal presidente con propria determinazione, scegliendo i membri nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.

Art. 19 **(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 di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso. La determinazione dirigenziale sopra citata deve essere emanata, di norma, entro trenta giorni da quello nel quale è stata esperita la gara.

4. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

5. 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. 20 **(Ripetizione della procedura di vendita)**

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo, dovrà ripetersi la procedura, stabilendo un ribasso di 1/5 sul prezzo inizialmente fissato.

2. Ove anche il secondo incanto dia esito negativo, l'Amministrazione potrà procedere alla vendita del bene a trattativa privata o a licitazione privata.

Art. 21 (Contratto)

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. 267/2000.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

Art. 22 (Spese)

1. 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. 9 del presente Regolamento.
2. 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 comma 1, prima della stipula del contratto.
3. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
4. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

Art. 23 (Trattativa privata diretta)

1. L'Amministrazione potrà procedere all'alienazione mediante trattativa privata diretta – intendendosi per tale la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un unico interlocutore - nei seguenti casi:
 - a) quando il valore dell'immobile non superi euro 25.000,00 (venticinquemila);
 - b) quando il valore del diritto reale da alienare non superi euro 10.000,00 (diecimila);
 - c) se il valore dell'immobile è superiore ad euro 25.000,00 (venticinquemila) ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo nei seguenti casi:
 - unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 - terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
 - nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestono alcun interesse per il, Comune;

- immobili destinati a residenza o all'attività lavorativa dei locatari/affittuari/conducenti/assegnatari, a condizione che questi dimostrino di essere in regola con il pagamento dei canoni di locazione o affitto e di risiedere stabilmente nell'immobile o di utilizzarlo quale sede della propria attività lavorativa;
 - qualora sia stata esperita l'asta pubblica senza esito positivo.
- d) Ad eccezione delle ipotesi disciplinate dal precedente art. 20, la vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello derivante dalla perizia di stima.
- e) Alla trattativa privata è data la pubblicità di cui al precedente art. 12 quando l'alienazione avviene nei confronti di altra amministrazione pubblica.

Art. 24

(Modalità di presentazione dell'offerta nel caso di alienazione a trattativa privata)

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno formulare all'Amministrazione comunale una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni:
- a) il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
 - b) le modalità di pagamento;
 - c) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
 - d) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
 - e) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
 - f) di essere soggetto qualificato a contrarre con la pubblica amministrazione e non avere nessun impedimento in merito.

Art. 25

(Licitazione privata)

1. In alternativa alla trattativa privata, e nella sola ipotesi di asta pubblica senza esito positivo, l'Amministrazione comunale potrà optare, in alternativa alla trattativa privata, per la vendita degli immobili a licitazione privata preceduta da un bando in cui sono evidenziati i requisiti di ammissione degli interessati.
2. Su invito dell'amministrazione comunale, gli interessati possono presentare le loro offerte entro il termine previsto nell'avviso di vendita.
3. Per la presentazione dell'offerta si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni previste per l'asta pubblica da indicarsi nell'invito.
4. Alla licitazione privata è data la pubblicità di cui al precedente art. 12.

Art. 26

(Cartolarizzazione)

1. Entro 45 giorni dalla data di pubblicazione dell'Elenco degli immobili da alienare, l'Ente si riserva di valutare eventuali offerte, di primari Istituti qualificati, di cartolarizzazione degli immobili in elenco, totale o parziale.

2. Qualora dette offerte dovessero pervenire oltre i 45 giorni dalla data di pubblicazione, l'Ente può ugualmente valutare le eventuali offerte di cartolarizzazione, ad esclusione degli immobili per i quali nel frattempo fossero pervenute offerte.

3. Per le modalità di valutazione o di operatività della cartolarizzazione, l'Ente predisporrà, prima del procedimento apposito regolamento.

Art. 27

(Esclusione dalla partecipazione alle procedure di alienazione dei beni immobili)

1. Sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di alienazione dei beni immobili 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 se non autorizzati dal giudice tutelare.

SEZIONE III - ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI

Art. 28

(Acquisizione immobili)

1. Qualora il Comune intenda procedere all'acquisto di beni immobili da terzi od Enti vari il Consiglio Comunale nell'ambito del Programma di cui all'art. 5 fornirà al Dirigente responsabile del Settore competente gli indirizzi programmatici circa le caratteristiche dei beni da acquisire e darà mandato al medesimo di avviare le ricerche di mercato.

2. Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità del Comune, accertata la convenienza del prezzo.

3. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura e spese del venditore prima della stipulazione del contratto, salva diverso e motivato provvedimento che dovrà essere assunto dalla Giunta.

4. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal competente Settore Patrimonio del Comune, ovvero sulla base di motivata richiesta di detto Settore, dall'agenzia del Territorio.

5. Di norma è data facoltà all'Amministrazione di procedere all'acquisto di beni immobili anche a trattativa privata.

6. Qualora il bene da acquisire riguardi unità immobiliari destinate ad abitazioni, commercio, attività produttive o sociali, ecc. il proprietario dell'immobile dovrà obbligatoriamente produrre in originale prima dell'atto di vendita, pena la nullità del medesimo senza alcun onere a carico dell'Amministrazione, la seguente documentazione: certificato di abitabilità/agibilità, dichiarazione di conformità degli impianti, attestazioni di rispondenza alle norme nazionali e locali che regolano l'edificazione e l'uso dell'immobile prescelto e accatastamento del bene rispondente alle condizioni dell'immobile al momento della vendita. Qualora, per la vetustà dell'immobile e per peculiari caratteristiche strutturali dello stesso, tale documentazione non sia disponibile, il proprietario dell'immobile deve produrre tutto ciò sia reperibile al fine di agevolare gli atti conseguenti.

7. Nel caso di acquisto di parti di mappali di terreni di più ampia dimensione sarà a carico del proprietario il frazionamento e l'aggiornamento catastale del fondo.

8. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso il Comune, stipulato il contratto, ha facoltà di anticipare, prima dell'ultimazione dell'opera, quote proporzionali del corrispettivo pattuito solo in ragione dello stato di avanzamento dei lavori.

9. Il venditore è tenuto a prestare garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate, a garanzia della restituzione delle stesse, dell'esecuzione dell'opera, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento o vizi dell'opera, salva la prova di eventuali maggiori danni.

10. Le acquisizioni previste nel programma debbono essere sempre autorizzate dalla Giunta Comunale prima della stipula del rogito notarile.

11. Le proposte di vendita sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue al provvedimento con il quale si accetta definitivamente il bene.

11. L'Amministrazione può partecipare ad aste pubbliche per l'acquisto di beni immobili; spetta al Consiglio Comunale autorizzare la partecipazione e alla Giunta Comunale determinare l'importo massimo dell'offerta.

12. Il Dirigente responsabile del Servizio Gare provvederà ad espletare la procedura di partecipazione all'asta, sulla base del prezzo fissato nella determinazione a contrarre assunta dal Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio, in cui dovranno essere quantificate e impegnate tutte le spese relative e conseguenti (garanzie, cauzioni e quant'altro).

13. I relativi atti saranno perfezionati all'Albo Pretorietà solo successivamente alla partecipazione.

14. Restano salve le procedure disciplinate dalla legge in riferimento ad acquisizioni di immobili per accordo bonario o quali abusi ai sensi della L. 47/85.

SEZIONE IV - ALIENAZIONE BENI MOBILI

Art. 29

(Beni mobili alienabili)

1. La presente sezione si applica a tutti i beni mobili, automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature, anche di natura informatica, divenuti inservibili o inadeguati per la funzione cui erano destinati .

2. Si intendono beni inadeguati tutti i beni che, pur non essendo più idonei alla funzione cui erano destinati, hanno ancora un valore di mercato.

3. Vengono considerati beni inservibili tutti quei beni non più utilizzabili, in quanto non funzionanti e privi di valore di mercato.

4. Per le apparecchiature ed attrezzature informatiche si applicano inoltre le specifiche disposizioni in ordine alla vetustà e alle modalità di cessione.

Art. 30

(Alienazione dei beni mobili inadeguati o inservibili)

1. I consegnatari dei beni, allorché parte dei beni loro assegnati diventino inadeguati o inservibili, lo devono comunicare al Responsabile del Servizio provveditorato.

2. Di norma una volta nel corso dell'anno il Servizio provveditorato provvede all'alienazione dei beni inadeguati, previa stima da parte dell'ufficio che ha provveduto all'acquisto del bene ceduto, come segue:

- a) L'alienazione dei beni mobili inadeguati il cui valore sia pari o superiore ad €25.000,00 sarà disposta con il sistema generale dell'asta pubblica; della vendita viene data notizia secondo le modalità previste dal precedente art.12.
- b) Per i beni mobili inadeguati il cui valore sia compreso tra €. 24.999,99 ed €. 5.000,00 si procederà all'alienazione mediante trattativa privata, provvedendo a dare comunicazione con avviso all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune.
- c) Per i beni mobili inadeguati il cui valore sia inferiore ad € 5.000,00 si procederà all'alienazione mediante trattativa privata, provvedendo ad informare i possibili acquirenti dei beni e dandone comunicazione attraverso i Servizi comunali.
- d) In caso di esito favorevole della procedura di alienazione la consegna dei beni è disposta dal Dirigente responsabile del Settore provveditorato competente dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.
- e) In caso di trattativa privata diretta provvederà all'aggiudicazione il Dirigente responsabile del settore provveditorato mediante propria Determinazione Dirigenziale.

Art. 31

(Donazione, rottamazione, distruzione dei beni)

1. Nel caso di esito negativo della procedura di alienazione i beni e le apparecchiature stesse insieme con i beni inservibili, sono assegnati dal Dirigente Responsabile in proprietà a titolo gratuito a istituzioni scolastiche o ad associazioni o altri soggetti non aventi fine di lucro, che ne abbiano fatto richiesta, secondo le seguenti priorità:

- a) Istituzioni scolastiche pubbliche e private, con priorità alle scuole dell'obbligo,
- b) Associazioni di volontariato,
- c) Enti morali,
- d) Cooperative sociali operanti nel territorio,
- e) Associazioni sportive dilettantistiche,
- f) Associazioni culturali,
- g) Associazioni politiche.

2. I beni mobili che non sono stati alienati e per i quali non è stata presentata richiesta, ai sensi del precedente comma, vengono rottamati o distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale.

3. Delle operazioni di distruzione è redatto specifico verbale approvato mediante Determinazione da parte del Dirigente responsabile.

4. Almeno una volta ogni anno, prima della rottamazione, verrà data adeguata informazione di tali beni, mediante pubblicazione per sunto del genere e della consistenza degli stessi, nel sito Internet del Comune.

SEZIONE V – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 32

(Abrogazione di norme)

1. Dall'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il vigente "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile esclusi gli immobili di edilizia residenziale pubblica" approvato con deliberazione consiliare n. 30 del 17 giugno 2005

successivamente rettificato con deliberazione consiliare n. 79 del 1 giugno 2007. Sono abrogate, altresì, le ulteriori norme dei regolamenti comunali che comunque risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.

2. Con il presente Regolamento si intendono abrogati tutti i Regolamenti in materia precedentemente approvati.

Art. 33

(Entrata in vigore)

1. Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

Art. 34

(Rinvio)

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili e di alienazione di beni mobili per Enti Pubblici.