



**COMUNE DI ABBADIA CERRETO**  
PROVINCIA DI LODI

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE  
ALIENAZIONI DI BENI IMMOBILI**

*Regolamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 15 in data 23/05/2018*



# INDICE

<b>Art.</b>		<b>Pag.</b>
	<b>CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	
1	<b>Ambito di applicazione</b>	<b>3</b>
2	<b>Competenze degli organi e degli uffici comunali – Programmazione delle alienazioni</b>	<b>3</b>
3	<b>Criteri per l'individuazione dei beni da alienare</b>	<b>4</b>
4	<b>Operazioni preliminari alla vendita</b>	<b>4</b>
5	<b>Beni alienabili</b>	<b>5</b>
	<b>CAPO II – PROCEDURA DI VENDITA</b>	
6	<b>Procedure di alienazione</b>	<b>6</b>
7	<b>Procedura aperta</b>	<b>6</b>
8	<b>Alienazione di immobili/aree soggetti a diritto di prelazione</b>	<b>8</b>
9	<b>Procedura ristretta</b>	<b>9</b>
10	<b>Procedura negoziata mediante gara ufficiosa</b>	<b>9</b>
11	<b>Trattativa privata</b>	<b>10</b>
12	<b>Trattativa privata previo esperimento di gara informale</b>	<b>11</b>
13	<b>Ipotesi particolari di procedura negoziata</b>	<b>11</b>
14	<b>Commissione di gara</b>	<b>12</b>
15	<b>Svolgimento della gara</b>	<b>12</b>
16	<b>Offerte e aggiudicazione</b>	<b>12</b>
17	<b>Divieto speciale di acquistare</b>	<b>12</b>
18	<b>Stipulazione dell'atto di compra vendita</b>	<b>13</b>
19	<b>Termini di pagamento</b>	<b>13</b>
20	<b>Gare esperite</b>	<b>14</b>
21	<b>Riserva di non aggiudicazione</b>	<b>14</b>
22	<b>Vendita nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi</b>	<b>14</b>
23	<b>Trasferimento di beni immobili ad appaltatore di lavori, servizi e forniture</b>	<b>14</b>
	<b>CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIALI</b>	
24	<b>Permuta</b>	<b>15</b>
25	<b>Vendita di reliquati</b>	<b>15</b>
26	<b>Alienazione di fondi interclusi</b>	<b>15</b>
	<b>CAPO IV – DISPOSIZIONI FINALI</b>	
27	<b>Norme transitorie e finali</b>	<b>16</b>
28	<b>Entrata in vigore</b>	<b>16</b>



## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 – Ambito di applicazione**

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le modalità di alienazione del patrimonio immobiliare e delle aree in disponibilità di proprietà del Comune di Abbazia Cerreto ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15/05/1997 n. 127, in deroga alle disposizioni di cui alla Legge 24/12/1908 n. 783 e s.m.i., nonché al Regolamento approvato con R.D. 17/06/1909 n. 454.
2. Il presente Regolamento costituisce “*lex specialis*” per tutte le procedure assoggettabili alle norme ivi contenute e deve applicarsi con prevalenza sulle norme contenute in altri regolamenti del Comune di Abbazia Cerreto o dell'Unione di Comuni Lombarda Oltre Adda Lodigiano di cui il Comune di Abbazia Cerreto fa parte.
3. Il presente Regolamento costituisce riferimento per l'attuazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobiliari e delle aree redatto ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008 e s.m.i.
4. Le finalità che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con il presente Regolamento sono:
  - a) la semplificazione dei procedimenti di alienazione dei beni di proprietà del Comune di Abbazia Cerreto nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e valorizzazione del patrimonio comunale;
  - b) il rafforzamento dell'attività di programmazione delle alienazioni;
  - c) l'introduzione di criteri di valutazione delle proposte d'acquisto complementari al criterio del prezzo;
  - d) l'introduzione di criteri di alienazione del patrimonio immobiliare e delle aree disponibili nei casi in cui la loro redditività risulta adeguata al valore o sia comunque opportuno provvedere in tal senso per fare fronte, con il ricavato, alla realizzazione di opere pubbliche a spese di investimento nonché alla salvaguardia degli equilibri di bilancio.
5. Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano ai principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.
6. In particolare il presente Regolamento disciplina:
  - a) le attività di programmazione;
  - b) le competenze in materia di stima del valore degli immobili e delle aree e delle relative procedure di alienazione;
  - c) i criteri di scelta dell'offerente;
  - d) i sistemi di valutazione delle offerte;
  - e) la permuta.
7. Le norme del presente Regolamento si intendono automaticamente modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali, demandando alla Giunta Comunale il suo aggiornamento tecnico.

### **Art. 2 – Competenze degli organi e degli uffici comunali - Programmazione delle alienazioni**

1. La competenza in ordine alle alienazioni immobiliari e relative permuta è in capo al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 comma 2 lettera l) del TUEL.
2. Il Consiglio Comunale su proposta del Responsabile del Servizio competente, contestualmente al bilancio di previsione annuale e del relativo bilancio triennale, approva il “*Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari*” ai sensi dell'art. 58 della Legge n. 133 del 06/08/2008 e all'interno del Programma triennale delle Opere Pubbliche indica i beni immobili di proprietà comunale che possono costituire oggetto di alienazione ai sensi del D.Lgs 50/2016 e s.m.i.
3. Il Consiglio Comunale ha facoltà di approvare con delibera consigliare anche in corso di esercizio la cessione in proprietà di beni immobili non rientranti nel “Piano delle alienazioni”, di cui al precedente comma, mediante propria specifica deliberazione. In tal caso la proposta dovrà indicare



le ripercussioni sul bilancio di previsione oltre a costituire modifica ed integrazione dei documenti di programmazione.

4. Con apposito atto consiliare, il Comune di Abbadia Cerreto approva il “*Piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale*” che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione.
5. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell’art. 42, comma 2, lettera b), del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.
6. 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 programma delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale.
7. Il Responsabile della procedura di alienazione è il Responsabile dell’area Tecnico Manutentiva, cui compete l’adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione compresa l’approvazione dello schema di contratto e sua conseguente stipulazione.

### **Art. 3 – Criteri per l’individuazione dei beni da alienare**

1. Ai fini della proposta al Consiglio Comunale del piano annuale delle alienazioni ovvero di specifico atto di vendita, sono da considerarsi passibili di alienazione i beni immobili non riconosciuti essenziali al perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse e di bene comune dell’ente, con particolare attenzione a quelle sociali, sulla base delle seguenti valutazioni:
  - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
  - b) beni che richiedano onerosi interventi manutentivi e/o per i quali non permane l’interesse dell’Amministrazione Comunale a mantenerne la proprietà;
  - c) beni facenti parte di immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati e per i quali non permanga l’interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
  - d) beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
  - e) beni per i quali non sussiste l’interesse del Comune al mantenimento della proprietà in quanto non destinati a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
  - f) beni i cui proventi da alienazione possono costituire fonti di finanziamento per la realizzazione di politiche di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Abbadia Cerreto o per attività strategiche.

### **Art. 4 – Operazioni preliminari alla vendita e perizia di stima**

1. I beni da alienare, di cui il Consiglio Comunale abbia deciso l’alienazione attraverso l’approvazione del “*Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni*” ovvero attraverso apposito atto deliberativo, vengono preventivamente periziati.
2. Gli atti di proposta al Consiglio relativi alle alienazioni devono contenere una stima dei beni immobili al fine di orientare utilmente le scelte e le valutazioni in ordine all’opportunità di vendita.
3. La perizia viene redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe ovvero sulla base delle metodologie tecniche estimative coerenti con la natura del bene da valutare. La perizia dovrà specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore del bene da alienare e dovrà essere accompagnata da una relazione tecnico descrittiva del bene stesso e del suo stato di conservazione. La relazione tecnico descrittiva di stima dovrà contenere:
  - a) Una descrizione analitica del bene che dia conto:
    1. dello stato di conservazione;
    2. degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
    3. degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell’immobile;
    4. della destinazione urbanistica ovvero della destinazione d’uso dello stesso come risultante dai titoli edilizi abilitativi ovvero dagli atti in possesso del competente ufficio;



5. dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data ed eventuale numero di repertorio) laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'Ente;
  6. il valore attribuito al bene con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua determinazione;
  7. dovrà altresì indicare se il bene 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.
4. Nel caso in cui, per particolari condizioni dei beni, vi fossero motivi per applicare abbattimenti ai valori medi di mercato, gli stessi e le relative percentuali di diminuzione del valore dovranno essere stabiliti nel programma di vendita ovvero nell'atto di autorizzazione all'alienazione.
  5. La perizia di stima mantiene una validità di mesi 12 dalla data di sottoscrizione.
  6. Le permutate dovranno essere accompagnate da perizia di stima comparativa.
  7. Per la determinazione del valore dell'immobile il Responsabile del Servizio competente può conferire l'incarico ad un professionista esterno; le perizie devono essere giurate.
  8. Per la determinazione del prezzo da porre a base d'asta ovvero a trattativa privata, al valore di stima, come sopra determinato, dovranno essere aggiunte le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.), le spese di pubblicità connesse alla procedura di alienazione, il compenso per le eventuali collaborazioni tecniche esterne, l'imposta sul valore aggiunto se dovuta. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara.

#### **Art. 5 – Beni alienabili**

1. Possono essere alienati i beni che siano nell'effettiva e comprovata disponibilità del Comune.
2. Possono essere alienati i beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di qualunque provenienza, compresi quelli per i quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, uso capione e altre cause. In particolare, i beni di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario a seguito di espropriazione possono essere alienati, salvo che sia stata avviata procedura o ricorrano i presupposti di retrocessione a favore dei proprietari un tempo espropriati.
3. I beni demaniali, di cui all'art. 822 del Codice Civile, 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 ai sensi dell'art. 829 del medesimo codice. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel piano delle alienazioni di cui al precedente art. 2, commi 1) e 2), costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.
4. La vendita di beni di interesse storico ed artistico e di quelli vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è subordinata all'espletamento della formalità dell'autorizzazione, prelazione o di liberazione dal vincolo, prevista dalla normativa vigente in materia.
5. I beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, di cui all'art. 826 del Codice Civile, previa approvazione dell'atto dichiarativo di dismissione di natura che accerti la cessazione della destinazione a pubblico servizio.
6. I beni patrimoniali pervenuti da lasciti testamentari, conferimenti o donazioni nel rispetto dei vincoli imposti e compatibilmente al regime giuridico vigente.
7. Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni disciplinate da specifiche leggi ed in particolare:
  - a) la dismissione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) ai sensi della Legge n. 560 del 24/12/1993 e s.m.i. e della L.R. n. 6 del 22/03/2007;
  - b) la cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie all'interno dei piani di zona di edilizia economico-popolare (PEEP) o dei piani degli insediamenti produttivi (PIP)



ai sensi dell'art. 31 comma 45 della Legge n. 448 del 23/12/1998 e dell'art. 11 Legge n. 273 del 12/12/2002;

- c) il conferimento a società a capitale interamente pubblico di beni immobili destinanti all'esercizio di servizi pubblici di rilevanza economica ai sensi dell'art. 113, comma 13 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.,
- d) le alienazioni di beni del demanio culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004;
- e) le cessioni di beni immobili effettuate mediante operazioni di cartolarizzazione o mediante adesione a fondi comuni di investimento ai sensi della Legge n. 410 del 23/11/2001.

## **CAPO II – PROCEDURA DI VENDITA**

### **Art. 6 – Procedure di alienazione**

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997, sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede:
  - a) mediante procedura aperta;
  - b) mediante procedura ristretta;
  - c) mediante procedura negoziata o diretta;
  - d) nell'ambito delle convenzioni urbanistiche di cui all'art. 22;
  - e) mediante il ricorso ad intermediazione immobiliare con affidamento ad operatore economico individuato con le modalità di scelta del contraente previste dalla legislazione vigente tempo per tempo, con prezzo di vendita pari alla perizia di stima o con un ribasso massimo del 20% e con oneri di mediazione posti a carico dell'acquirente qualora l'esperimento delle procedure ad evidenza pubblica esplicitate alle lettere precedenti non consentissero di individuare un contraente ovvero nei casi d'urgenza. Laddove tale ultima intermediazione dovesse risultare infruttuosa, la Giunta Comunale, in via eccezionale ed in considerazione delle esigenze di bilancio, potrà proporre al Consiglio Comunale l'adozione di apposita deliberazione che individui l'immobile o gli immobili per i quali si consente che possa essere effettuata una nuova intermediazione con prezzo di vendita pari alla perizia di stima o con un ribasso massimo fino al 45%.
3. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Responsabile del Servizio competente, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti e, nella sola ipotesi di cui al comma 1 lett. e), previa apposita deliberazione di Giunta Comunale di indirizzo.
4. Con un medesimo bando, in caso di procedura aperta o con uno stesso avviso/lettera di invito, è possibile indire l'alienazione di più beni. In tal caso il bando/avviso/lettera di invito dovranno dividere i beni in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione di documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
5. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione da parte del Responsabile del Servizio competente, nel rispetto del presente Regolamento, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione ed in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di agli articoli seguenti.

### **Art. 7 - Procedura aperta**

1. In via generale, è adottato il sistema della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua potenziale utilizzazione sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale.



2. E' obbligatoria l'indizione di una procedura aperta, con esclusione di ogni altro tipo di procedura, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art. 3, sia pari o superiore a 200.000,00 Euro.
3. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:
  - a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
  - b) la procedura di gara;
  - c) il prezzo posto a base di gara;
  - d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
  - 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;
  - g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
  - h) 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. 3;
  - i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
  - j) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
  - k) i termini e le modalità di pagamento;
  - l) eventuali altre dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:
  - a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
  - b) i dipendenti dell'Unione di Comuni Lombarda Oltre Adda Lodigiana che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
  - c) gli Amministratori Comunali ai sensi del successivo articolo 17 del presente Regolamento;
  - d) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.
5. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita. In particolare, l'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene.
6. Quando il prezzo base di gara raggiunga o superi i 200.000,00 Euro, gli avvisi vengono pubblicati per estratto sulla stampa locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.
7. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso. In caso d'urgenza, i termini possono essere abbreviati della metà.
8. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto.
9. I concorrenti dovranno corredare l'offerta di una cauzione provvisoria da presentarsi nella forma del deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta; la cauzione sarà svincolata per i concorrenti non aggiudicatari contestualmente alla comunicazione di non aggiudicazione, mentre per l'aggiudicatario verrà incamerata all'atto dell'aggiudicazione della procedura di alienazione.
10. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.



11. Nel caso in cui la procedura sia dichiarata deserta, il Responsabile del Servizio competente, tenuto conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, potrà procedere ad una ripetizione della procedura aperta con ammissione di offerte alla pari o al ribasso nel limite massimo del 10% del prezzo a base di gara ovvero procedere ai sensi dell'art. 12 con il mantenimento del prezzo a base di gara ovvero può rinunciare alla volontà di alienare il bene. In caso che pure tale tentativo di vendita vada deserto, si potrà effettuare un ulteriore tentativo di vendita con procedura aperta con ammissione di offerte alla pari o al ribasso nel limite massimo del 20% del prezzo a base di gara ovvero può rinunciare alla volontà di alienare il bene. Laddove tale tentativo di vendita dovesse risultare infruttuoso, la Giunta Comunale, in via eccezionale ed in considerazione delle esigenze di bilancio, potrà proporre al Consiglio Comunale l'adozione di apposita deliberazione che individui l'immobile o gli immobili per i quali si consente che possa essere effettuato un quarto tentativo di vendita con procedura aperta con ammissione di offerte alla pari o al ribasso nel limite massimo fino al 45% del prezzo a base di gara. Delle attività di cui innanzi verrà data informazione al Consiglio Comunale da parte del Sindaco o dell'Assessore delegato.
12. In ogni caso la riduzione del prezzo a base d'asta, di cui al precedente comma, non potrà riguardare le spese, i compensi e le imposte di cui all'art. 4 comma 8 del presente Regolamento.
13. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo si rinvia al vigente Regolamento per la disciplina dei contratti.

#### **Art. 8 – Alienazione di immobili/aree soggetti a diritto di prelazione**

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore a base di gara pari o superiore a 200.000,00 Euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con procedura aperta.
2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile/l'area è soggetto a prelazione da parte del detentore.
3. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.
4. Entro il termine perentorio di 30(trenta) giorni dalla comunicazione dell'ufficio, il prelante, a mezzo di raccomandata AR (ovvero pec, ovvero previa consegna all'ufficio protocollo del Comune), manifesta per iscritto la sua volontà circa l'esercizio del diritto. L'interessato oltre a produrre idonea certificazione giustificativa della cauzione versata in ragione del 10% del valore di stima, dovrà espressamente indicare:
  - a) la volontà di esercitare il diritto di prelazione;
  - b) l'indicazione della lettera inviata dal Comune per l'esercizio del diritto di prelazione con espressa dicitura del numero di protocollo e della data di notifica;
  - c) l'indicazione della modalità di pagamento prescelta tra quelle espressamente indicate dal Comune;
  - d) dichiarazione di essere in regola con i pagamenti dei canoni relativi al contratto di locazione in forza del quale può esercitare il diritto di prelazione;
  - e) dichiarazione di avere versato la somma richiesta del Comune con la lettera inviatagli quale caparra e conto prezzo;
  - f) dichiarazione di essere disponibile a sottoscrivere l'atto di compra vendita per il bene in questione, comunque entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di notifica della comunicazione di cui al precedente comma 3;
  - g) l'indicazione del notaio che dovrà rogare l'atto di compra vendita o in alternativa, la dichiarazione di rinunciare alla prerogativa di scelta del notaio rogante, concedendo tale facoltà di scelta al Comune;





- h) dichiarazione di essere consapevole che le spese di rogito e consequenziali saranno sostenute dallo stesso prelante, ad eccezione di quelle poste per legge a carico del cedente venditore Comune;
  - i) dichiarazione di essere consapevole che, nel caso di mancato rogito dell'atto di compra vendita per motivi imputabili al prelante, la somma versata quale cauzione verrà incamerata definitivamente dal Comune, con contestuale perdita di qualsiasi diritto al riguardo ivi compreso quello di riottenere la restituzione della medesima somma.
5. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile/l'area viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.
  6. Viene inoltre riconosciuta, per i casi in cui la legge non preveda già un diritto di prelazione (come nel caso dei confinanti coltivatori diretti), precedenza di acquisto in favore dei confinanti del bene oggetto di alienazione. La prelazione può essere esercitata nel termine di quindici giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune dell'esito di aggiudicazione, mediante apposita comunicazione scritta da far pervenire al Comune a cura del confinante. Sono considerati confinanti i titolari del diritto di proprietà dei beni immediatamente limitrofi secondo le risultanze catastali ovvero, in subordine, per gli appartamenti in condominio, i proprietari di altri appartamenti nel medesimo condominio, prelazione prevista a favore dei confinanti coltivatori diretti di cui alle Leggi n. 590 del 26/05/1965 art. 8 e n. 817 del 14/08/1971 art. 7.
  7. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni dell'offerta. Parimenti, non può addurre eccezione alcuna sulle disposizioni del presente Regolamento e del relativo bando di gara. Scaduto il termine perentorio di cui al comma 4, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto si procederà con gli adempimenti conseguenti.

#### **Art. 9 - Procedura ristretta**

1. Salvo che l'Amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con la procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura ristretta quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art. 3, non superi la somma di Euro 200.000,00.
2. In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e nel luogo di ubicazione dell'immobile, per almeno quindici giorni, invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.
3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art. 6, terzo comma.
4. Alla procedura ristretta si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione e il funzionamento della Commissione come precisate nel vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, mentre per la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto si rinvia agli artt. 6 e 14 del presente Regolamento.

#### **Art. 10 - Procedura negoziata mediante gara ufficiosa**

1. La procedura negoziata mediante gara ufficiosa è ammessa:
  - a) nell'ipotesi in cui sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte;
  - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi euro 200.000,00.



2. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al competente organo di gestione individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.
3. La procedura negoziata può svolgersi in due fasi:
  - a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
  - b) la seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.
4. Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia a quanto prescritto dall'art. 77 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., mentre per quanto riguarda il termine per la presentazione delle offerte, la cauzione e la stipula del contratto, sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 6 e 14 del presente Regolamento.
5. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della procedura negoziata, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

#### **Art. 11 – Trattativa privata**

1. E' consentito procedere a trattativa privata (intendendosi la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un solo soggetto) tale procedura è ammessa nei seguenti casi:
  - a) qualora l'importo stimato del bene da alienare non sia superiore ad euro 200.000,00 (duecentomila/00);
  - b) quando sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
  - c) nei casi in cui, qualunque sia il valore dell'immobile o dell'area, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici ovvero di Associazioni senza scopo di lucro ovvero di Enti Religiosi, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
  - d) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di superficiario è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
  - e) qualora per le caratteristiche del bene da alienare, l'acquisto possa interessare esclusivamente a determinati soggetti (es. reliquati, porzioni residuali di terreni, e simili ecc.);
  - f) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
  - g) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta integrale o con conguaglio in denaro con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;
  - h) qualora l'importo stimato del bene da alienare sia superiore ad euro 200.000,00, 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:
    1. unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
    2. unico proprietario di aree costituenti comparto edificatorio con terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale;
    3. unico promittente l'acquisto di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale. In tal caso l'Amministrazione Comunale stipulerà con il soggetto interessato un preliminare di compravendita contenente



l'indicazione del prezzo concordato, le modalità di pagamento, le garanzie offerte dal promettente l'acquisto in caso di pagamento differito, le clausole relative a penali in caso di recesso. L'atto di compravendita dell'immobile o dell'area potrà avvenire solo ed esclusivamente in data successiva alla stipula dell'atto di acquisto da parte del soggetto promettente l'acquisto, di tutte le rimanenti aree costituenti, unitamente a quella in oggetto, del comparto edificatorio;

4. terreno di proprietà comunale con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
  5. manufatto di proprietà dell'Amministrazione Comunale insistente su proprietà privata;
  6. porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione Comunale facente parte di immobile di proprietà privata con difficoltà di utilizzazione autonoma;
  7. se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Provincie e degli altri enti pubblici in genere;
  8. se trattasi di permuta.
2. Restano ferme le disposizioni normative vigenti nell'ordinamento giuridico in materia di procedure di gara purchè non in contrasto con le disposizioni del presente Regolamento.
  3. I beni immobili oggetto di vendita mediante procedura negoziata diretta non sono soggetti ad alcuna forma di pubblicità.

#### **Art. 12 – Trattativa privata previo esperimento di gara informale**

1. Nelle ipotesi previste dall'art. 6 del presente Regolamento il prezzo offerto viene determinato esclusivamente in base ai criteri di cui al precedente art. 4.
2. La vendita con trattativa privata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal Responsabile dell'area di competenza.
3. La vendita con trattativa privata può svolgersi in due fasi:
  - a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro i termini prefissati in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
  - b) la seconda, eventuale, con cui l'Amministrazione Comunale contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

#### **Art. 13 – Ipotesi particolari di procedura negoziata**

1. qualora si debba procedere alla vendita di una pluralità di beni aventi caratteristiche identiche o assolutamente simili (quali a titolo esemplificativo parcheggi, lotti di terreno confinanti e di identiche dimensioni, ecc. ) il cui singolo valore non superi la somma di euro 200.000,00, la vendita avviene con procedura negoziata previa pubblicazione di un avviso di vendita e formazione di graduatoria.
2. L'avviso di vendita, da pubblicare mediante affissione all'Albo pretorio on.line e sul sito internet del Comune, deve contenere:
  - a) una descrizione sommaria dei beni, comprensiva della loro ubicazione ed identificazione catastale;
  - b) il prezzo di cessione prefissato dall'Amministrazione Comunale;
  - c) i termini iniziali e finali, le condizioni di inammissibilità ed i requisiti necessari per la presentazione delle domande;
  - d) i criteri previsti per la formazione della graduatoria ed ogni altro elemento utile per la definizione della stessa.
3. Nelle ipotesi previste dal presente articolo, il prezzo di vendita è prefissato dall'Amministrazione Comunale in relazione alle caratteristiche del bene sulla base dei criteri di cui al precedente art. 4.
4. Le domande pervenute nei termini indicati nell'avviso, vengono esaminate dal Responsabile del servizio competente, secondo i criteri e le modalità di cui al precedente art. 7 che procede, quindi,



alla formazione della graduatoria attribuendo un punteggio in relazione ai criteri indicati nell'avviso di vendita.

5. L'aggiudicazione viene effettuata nei confronti di quei soggetti che siano risultati utilmente collocati nella graduatoria con scorrimento della stessa fino ad esaurimento dei lotti disponibili.

#### **Art. 14 - Commissione di gara**

Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia a quanto disposto dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

#### **Art. 15 – Svolgimento della gara**

1. La gara verrà esperita presso i locali indicati nel bando sotto la presidenza del Responsabile del Servizio competente.
2. Le sedute sono pubbliche e chiunque potrà presenziare alle relative operazioni.
3. Delle operazioni verrà redatto apposito verbale da approvarsi unitamente all'aggiudicazione dal Responsabile del Servizio competente.

#### **Art. 16 - Offerte e aggiudicazione**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto e sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.
2. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro 90 (novanta) giorni da quello in cui è stata esperita la gara.
3. Il metodo di presentazione è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.
4. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità si procede a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.
5. In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
6. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R. D. 23/05/1924 n. 827. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

#### **Art. 17 - Divieto speciale di acquistare**

1. E' fatto divieto, ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile, di partecipare ad asta pubblica né direttamente né per interposta persona ai seguenti soggetti:
  - a) gli Amministratori dei beni dello stato, dei Comuni, delle Provincie o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
  - b) i pubblici ufficiali rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
  - c) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
  - d) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'art. 1395 del Codice Civile.



2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

#### **Art. 18 – Stipulazione dell'atto di compra vendita**

1. La stipulazione dell'atto di compra vendita dovrà essere perfezionata, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero dalla notifica della comunicazione di cui all'art. 8 comma 3 utile all'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.
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. In tal caso, quest'ultimo è tenuto a versare al Comune gli importi dovuti, prima della stipulazione del contratto.
3. Il citato termine di 90 (novanta) giorni, fissato per la stipula dell'atto di compra vendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori 60 (sessanta) giorni qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non dipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo.
4. In tale evenienza, la proposta è subordinata ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione.
5. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
6. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
7. Non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni.
8. La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario comporta da parte dell'Amministrazione Comunale l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese conseguenti e sostenute per il contratto.

#### **Art. 19 – Termini di pagamento**

1. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, previa preventiva verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara, con determinazione del Responsabile del Servizio competente, si procede all'aggiudicazione definitiva del bene da alienare.
2. Qualora il bando di gara preveda la vendita simultanea di più beni, l'aggiudicazione avverrà in base all'offerta più vantaggiosa per il Comune presentata dai concorrenti per ciascuno dei beni interessati dall'alienazione. Si concorrerà, quindi, singolarmente per ciascun bene, ritenendo ammissibili le offerte riferite ai singoli cespiti ed espresse in un foglio contenuto in una singola busta.
3. Il saldo del prezzo di acquisto (prezzo di aggiudicazione dedotto del 10% dell'importo a base d'asta incamerato in sede di aggiudicazione), da intendersi tutto corrisposto alla data di stipula del contratto di compra vendita, deve essere versato dall'acquirente con le seguenti modalità:
  - a) 50% entro 30 (trenta) giorni dalla data dell'atto di aggiudicazione definitiva mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma;
  - b) Il restante 50% al momento della stipulazione dell'atto di compra vendita da siglarsi entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data dell'atto di aggiudicazione definitiva mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma.
4. Non sono ammessi pagamenti dilazionati.
5. In mancanza, il Comune attiverà le garanzie previste nell'avviso di gara (cauzione, depositi, polizze fidejussorie, ecc) secondo le modalità previste dallo stesso e porrà a carico del mancato



acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

6. Sono posti a carico dell'acquirente anche le spese sostenute dal Comune per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni, ecc).
7. Il Responsabile del Servizio competente, con provvedimento motivato, ha facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

#### **Art. 20 - Gare esperite**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dell'avviso di gara.
2. In particolare, l'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

#### **Art. 21 - Riserva di non aggiudicazione**

L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In questo caso, l'Amministrazione procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

#### **Art. 22 - Vendita nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi**

1. In caso di adozione di strumenti urbanistici attuativi, quali a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, i programmi integrati di intervento (PII), i Piani per l'edilizia economica popolare e residenziale (PEEP) o i Piani di insediamenti produttivi (P.I.P.) e altri Piani Attuativi, la cessione di immobili di proprietà comunale, eventualmente ricadenti nell'ambito territoriale di tali strumenti, potrà anche avvenire nel contesto delle convenzioni urbanistiche, ove si terrà conto, oltre che del valore del bene immobile, anche del complesso degli interessi pubblici coinvolti e delle opere di interesse pubblico di cui si farà carico il soggetto attuatore.
2. Nei casi di cui al comma 1, prima dell'adozione dello strumento urbanistico, che contempli anche la cessione di beni immobili del Comune, per acquisire e valutare le proposte dei soggetti interessati dovranno essere assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, da individuarsi a cura dell'organo di gestione precedente e comunque prevedendo almeno la pubblicazione sul sito internet del Comune ed all'albo pretorio.
3. Nelle ipotesi sopra indicate, la cessione di beni immobili di proprietà comunale avverrà previa verifica di congruità del complesso delle operazioni proposte da parte dell'organo competente ad approvare la convenzione urbanistica anche congiuntamente all'approvazione della convenzione stessa.
4. Nel caso di cui al comma 1, non si applicano gli articoli 6, 8, 9, 10, 11, 12, 16 e 17 del presente Regolamento.

#### **Art. 23 – Trasferimento di beni immobili ad appaltatore di lavori, servizi e forniture pubblici**

1. In sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appaltati all'Amministrazione Comunale.
2. I beni oggetto di corrispettivo del contratto relativo a lavori pubblici, devono essere indicati nel programma triennale dei lavori pubblici ed osservare per la loro definitiva immissione in possesso e successiva alienazione le disposizioni di cui all'art. 21 comma 5 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.
3. L'inserimento nel programma triennale dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile ai fini della loro alienazione comporta il venir meno del vincolo di destinazione ai sensi del secondo comma dell'art. 828 del Codice Civile.



### CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIALI

#### **Art. 24 - Permuta**

1. Il Comune ha la facoltà di procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purchè concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse.
2. Nel provvedimento di autorizzazione devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, 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. La permuta ha luogo a condizione che il valore dei beni da permutare sia sottoposta a preventiva apposita perizia estimativa comparativa, come previsto dall'art. 4 comma 6 del presente Regolamento, che ne attesti l'equivalenza di valore.
4. Qualora venga offerto in permuta un bene di valore superiore a quello del bene posto in vendita, l'aggiudicazione è comunque subordinata alla deliberazione del Consiglio Comunale e dell'Ufficio competente ai fini della relativa copertura finanziaria.

#### **Art. 25 – Vendita di reliquati**

1. Sono definiti reliquati tutte le aree demaniali poste all'interno del territorio comunale che per loro conformazione presentano una o più delle seguenti caratteristiche:
  - a) per dimensione, collocazione e morfologia non risultano di alcuna pubblica utilità;
  - b) abbiano perso la funzione originaria che ne aveva determinato la formazione;
  - c) non siano produttive di utile economico e comportino oneri riflessi e/o costi di manutenzione;
  - d) risultino abbandonati e non mantenuti.
2. L'area, prima della proposta di alienazione, è sdemanializzata e resa patrimonio disponibile dell'Ente; si procede quindi alla redazione di perizia per stabilirne il valore.
3. Le porzioni di reliquati confinanti con più proprietà possono essere frazionate e vendute, solo nel caso di vendita dell'intero reliquato, ad ognuna delle proprietà prospicienti; a tale proposito, gli interessati sono invitati ad inoltrare richiesta di acquisto congiunta finalizzata all'acquisto dell'intero reliquato.
4. Chiunque può presentare richiesta di acquisto di reliquati. Viene tuttavia concesso il diritto di prelazione, a parità di condizioni, ai proprietari d'aree o d'immobili confinanti con il reliquato.
5. Coloro i quali intendano acquistare un reliquato devono presentare domanda scritta all'ufficio competente allegando alla stessa idonea documentazione per l'individuazione dell'area che si intende acquistare. Nei 30 (trenta) giorni successivi alla data di protocollo, l'ufficio competente provvede ad informare il richiedente circa l'esito delle verifiche in ordine alla qualifica di reliquato dell'area interessata ed eventualmente a sottoporre, di norma entro i successivi 60 (sessanta) giorni, l'istanza al Consiglio Comunale.

#### **Art. 26 – Alienazione di fondi interclusi**

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a procedura ristretta, previo avviso di gara informale all'Albo Pretorio ed al sito internet del Comune.



3. A tale procedura potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione del procedimento di alienazione in corso.
4. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.

#### **CAPO IV – DISPOSIZIONI FINALI**

##### **Art. 27 - Norme transitorie e finali**

1. Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento, si fa riferimento alle normative di leggi e regolamenti vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.
2. Tutte le ulteriori disposizioni dell'Ente vigenti in contrasto con il presente Regolamento, salvo diverse norme di legge, sono da considerarsi non più valide dalla data di approvazione del presente.
3. Gli atti stipulati in violazione del precedente art. 15 comma 1 sono nulli o annullabili.
4. Le norme qui contenute si intendono non applicabili se in contrasto con sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopra ordinata.

##### **Art. 28 – Entrata in vigore**

Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per il Comune di Abbadia Cerreto a seguito dell'intervenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione