



COMUNE DI MONTEROSSO ALMO
Provincia di Ragusa

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data _____

INDICE

- Art. 1 Finalità ed oggetto
- Art. 2 Beni alienabili
- Art. 3 Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari
- Art. 4 Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni
- Art. 5 Cessazione della destinazione pubblica del bene
- Art. 6 Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico
- Art. 7 Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade
- Art. 8 Prezzo di vendita
- Art. 9 Procedure di vendita
- Art. 10 Asta Pubblica
- Art. 11 Asta Pubblica – Offerte - Procedimento
- Art. 12 Aste deserte
- Art. 13 Capacità a contrattare
- Art. 14 Garanzie e Cauzione
- Art. 15 Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa
- Art. 16 Trattativa Privata Diretta
- Art. 17 Permuta
- Art. 18 Pubblicità
- Art. 19 Determinazione di vendita
- Art. 20 Prelazione
- Art. 21 Norma finale
- Art. 22 Entrata in vigore

Art. 1 – finalità ed oggetto

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Monterosso Almo, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale dello Stato e degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

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.

Art. 2 – Beni alienabili

Sono alienabili:

a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;

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 intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;

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

Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è

preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

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

1 Art. 12 legge n. 127/1997 comma 2. 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. 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.

ART.3- Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'articolo 58 del decreto legge n.112/2008 convertito in legge n. 133/2008²

Nel Piano vanno indicati:

- a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) per ogni singolo bene, il valore di massima, la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione;
- d) la destinazione del ricavato;
- e) i termini di validità del programma stesso.

Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, è adottato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti a fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

2 Art. 58 d.l. n. 112/2008 convertito in legge n.133/2008:

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, provincie, comuni e altri enti locali, ciascun ente, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Alle varianti, in quanto relative a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle provincie e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo di proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene al catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

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

6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma

1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'art. 2-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai comuni e l'iniziativa rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'art. 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario del bene da valorizzare.

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali ai fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9. Ai conferimenti di cui al precedente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

Art.4- Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

Ferme restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

Art.5- Cessazione della destinazione pubblica del bene

L'inclusione di un bene nel demanio comunale e/o nel patrimonio indisponibile è collegato al fatto che il bene venuto ad esistenza abbia determinati requisiti; quindi la sottrazione del bene al demanio e al patrimonio indisponibile e la inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del Consiglio Comunale.

Il venir meno della destinazione pubblica ha luogo con modalità differenti a seconda che si tratti di terreni o di fabbricati.

I primi possono assumere una nuova destinazione con provvedimento specifico del Consiglio Comunale, oppure in via generale tramite il P.R.G., approvato dal Consiglio Comunale, nella parte in cui lo strumento individua le localizzazioni, cioè le aree destinate a servizi di interesse pubblico.

I secondi assumono e/o perdono la qualità di bene indisponibile con l'atto che ne muta la destinazione o ne trasferisce l'appartenenza.

Infine, per quello che riguarda le strade, queste perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 7.

Art. 6 -Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico

Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art. 5, l'Ente provvede alla sdemanializzazione e/o alla dichiarazione di cessazione dell'uso pubblico d'ufficio ovvero su istanza di parte. In tale ultimo caso, il soggetto interessato a tale dichiarazione può presentare richiesta al competente ufficio del Comune di Monterosso Almo tramite apposito modulo redatto in carta semplice e corredato di:

- documentazione fotografica della zona interessata;
- estratto di mappa catastale.

La domanda dovrà pervenire tramite raccomandata A.R. o con consegna personale all'Ufficio competente..

L'Ufficio analizza la possibilità di trasferire il bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se, nel caso specifico, il bene oggetto della richiesta abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto della identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dal piano regolatore vigente.

Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica, l'ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario. verrà avviata l'istruttoria della pratica che dovrà essere sottoposta alla attenzione del Consiglio Comunale.

Art. 7 -Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade

Anche per quanto riguarda il demanio stradale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica potrà aver luogo d'ufficio ovvero ad istanza di parte.

La valutazione che sottende il provvedimento dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:

- che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa, secondo la destinazione del P.R.G., in detta viabilità o che sia stata surrogata;
- che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati;
- che la domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto, nella fattispecie dal frontista della strada.

In particolare l'Ente dovrà garantire, con idonee forme di pubblicità, il diritto di prelazione all'acquisto da parte dei frontisti, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo.

Qualora gli aventi diritto intendano far valere la prelazione, dovranno far pervenire la loro accettazione entro un termine perentorio di 30 gg.

Nel caso in cui il termine decorra senza che l'ufficio competente abbia ricevuto alcuna accettazione, i frontisti saranno considerati rinunciari e sarà immediatamente disposta la vendita a terzi o a colui che ha inoltrato la richiesta. E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale, nel caso in cui ricorrano i requisiti di cui all'art.5, sdeamianizzare il bene e venderlo totalmente, senza residui.

ART. 8-Prezzo di vendita

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura degli uffici tecnici del Comune o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

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 ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

ART. 9- Procedure di vendita

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica (artt. 10, 11 e 12);
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (art. 15);
- c) trattativa privata diretta (art. 16);
- d) permuta (art. 17).

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio competente.

In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

ART. 10 – Asta Pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827³, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 8.

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 a livello sovracomunale.

Della gara è data pubblicità secondo quanto disposto dal successivo art. 18.

³ Art. 73 R.D. n. 827/1924

L'Asta, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'Amministrazione, e sia stato disposto dal ministro competente o dall'ufficiale delegato, si tiene in uno dei seguenti modi:

- a) Col metodo di estinzione di candela vergine;
- b) Per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dell'amministrazione;
- c) Per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;
- d) Col mezzo di pubblico banditore, quando trattasi di alienare beni mobili fuori d'uso o derrate, cavalli di rimonta, residui di fabbricazioni o di costruzioni o manufatti degli opifici dello Stato.

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 e dell' avvenuto deposito di un'ulteriore somma per fondo spese così come fissati nel bando.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera di invito a presentare l' offerta.

Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto così come all' art 14, le cauzioni degli altri partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione.

Per quanto non previsto dal presente regolamento, il procedimento per gli incanti è disciplinato dagli artt. da 63 a 88 del R.D. n.827/1924 e s.m.i. e dal Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria del bene da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i diritti ed i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta, con esclusione della consegna a mano;
- f) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- g) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.
- i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 8;
- j) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire nella misura del 10% dell'importo a base di gara e la misura di un'ulteriore somma, non inferiore al 10% medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria del Comune di Monterosso Almo, la quale rilascerà quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Monterosso Almo. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.
- k) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- l) i termini e le modalità di pagamento;
- m) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
- n) per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle imprese; per le società, la composizione degli organi societari con l'indicazione del rappresentante legale pro-tempore;
- o) nel caso di società, l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni non si è stati sottoposti a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata;
- p) il termine entro il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- b) i dipendenti del Comune di Monterosso Almo che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
- c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art.8.

- d.) coloro che presentano domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando. 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 di Monterosso Almo.

ART.11-Asta pubblica – Offerte - Procedimento

La commissione di gara si riunisce in seduta pubblica ed è presieduta dal Responsabile del Servizio competente in materia, alla presenza di almeno due testimoni e del Segretario Comunale con funzioni di segretario verbalizzante.

La commissione di gara è collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del servizio. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara ufficiosa.

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare secondo le norme del codice civile⁴. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 3 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito, ai sensi dell'art.81 del R.D. 827/1924 e s.m.i. e del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti. In caso di mancanza di comunicazione del nome entro il termine sopra indicato, o di mancata accettazione da parte della persona nominata o di mancanza dei requisiti per partecipare alla gara, in capo a quest'ultima, l'aggiudicazione ha luogo a favore dell'offerente. Nell'eventualità che siano state presentate due o più offerte migliori di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte a norma dell'art. 77, ultimo comma, del R.D. n. 827 del 1924 e s.m.i..

Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante estrazione a sorte.

ART.12-Aste deserte

Qualora il primo esperimento d'asta vada deserto, l'Amministrazione comunale potrà ordinare ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni fino ad un massimo di sei, ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo del valore di stima.

4 Art.1392 cc Forma delle procura

La procura non ha effetto se non è conferita con le forme prescritte per il contratto che il rappresentante deve concludere ::

Art.1401 cc Riserva di nomina del contraente.

Nel momento della conclusione del contratto una parte può riservarsi la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto stesso.

Art.1402 cc Termine e modalità della dichiarazione di nomina.

La dichiarazione di nomina deve essere comunicata all'altra parte nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto se le parti non hanno stabilito un termine diverso.

Art. 1403 cc Forme e pubblicità.

La dichiarazione di nomina e la procura o l'accettazione della persona nominata non hanno effetto se non rivestono la stessa forma che le parti hanno usata per il contratto, anche se non prescritta dalla legge.

Art. 1404 cc Effetti della dichiarazione di nomina.

Quando la dichiarazione di nomina è stata validamente fatta, la persona nominata acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dal contratto con effetto dal momento in cui questo fu stipulato.

Art 1405 cc Effetti della mancata dichiarazione di nomina.

Se la dichiarazione di nomina non è fatta validamente nel termine stabilito dalla legge o dalle parti, il contratto produce i suoi effetti fra i contraenti originari.

Nel caso in cui nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione comunale può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base d'asta dell'incanto dell'ultima asta deserta.

Alla quarta asta andata deserta l'Amministrazione:

- Nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
- Nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo iniziale in ribasso con idonea motivazione, previa deliberazione di Giunta, secondo quanto previsto dall'art. 8 con una rideterminazione in ribasso che oscilla tra il 30% e il 50% del prezzo iniziale, prima di procedere all'unico esperimento di asta pubblica, o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

In ogni caso il prezzo di vendita non potrà mai essere inferiore al 50% del prezzo iniziale

ART.13- Capacità a contrattare

L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione⁵ e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 cc. A tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione dalla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dai divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 codice civile.

ART.14- Garanzie e Cauzione

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10%, del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenta alla stipula dopo la formale convocazione.

ART. 15- Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

5 Art. 32 ter c.p. Incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione

L'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione importa il divieto di concludere contratti con la pubblica amministrazione, salvo che per ottenere le prestazioni di un pubblico servizio.

Essa non può avere durata inferiore ad un anno né superiore a tre anni;

Art. 32 quater c.p. Casi nei quali alla condanna consegue l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione

Ogni condanna per i delitti previsti dagli articoli 316-bis, 316-ter, 317, 318, 319, 319-bis, 320, 321, 322, 322-bis, 353, 355, 356, 416, 416-bis, 437, 501, 501-bis, 640, numero 1 del secondo comma, 640-bis, 644, commessi in danno o in vantaggio di un'attività imprenditoriale o comunque in relazione ad essa importa l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

6 Art. 1471 cc Divieti speciali di comprare

Non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona:

- 1) gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
- 2) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
- 3) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
- 4) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395;

Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile..

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nel seguente caso:

- alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (valore massimo € 50.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali, ecc.).

In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita.

L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del servizio a favore del migliore offerente.

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 8, posto a base delle offerte da presentare.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art. 18

dal successivo art. 1 &.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 14.

Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita la Commissione costituita come indicato al precedente art. 11, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

ART. 16-Trattativa Privata Diretta

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Enti partecipati o costituiti dal Comune, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;

b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento di capitali;

c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

d) fondi interclusi, ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati.

e) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 12.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 8.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale il Comune provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo.

La pubblicazione sarà effettuata, per 20 giorni consecutivi, in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune di Monterosso Almo.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 14.

ART. 17 Permuta

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta, sempre che sia compresa nella deliberazione consiliare di programmazione, conforme alle previsioni dell'art. 3 del presente regolamento, deve essere approvata con delibera del Consiglio Comunale in cui 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.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento.

ART. 18 – Pubblicità

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia superiore all'importo di **€ 250.000,00**: - in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune di Monterosso Almo, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed un settimanale a diffusione locale, per estratto sul bollettino Ufficiale Regionale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra **€ 250.000,00 e € 150.000,00**: - in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Monterosso Almo, per estratto su almeno un settimanale a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;

c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore a **€ 150.000,00**: - in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del comune di Monterosso Almo, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.

Gli Avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale devono essere obbligatoriamente pubblicati:

- in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito 'WEB del Comune Monterosso Almo;

- un estratto dell'Avviso dovrà essere altresì diffuso tramite comunicato stampa.

La pubblicazione degli avvisi sui giornali locali deve essere fatta almeno venti giorni prima della data fissata per la vendita, mentre quella sui giornali a diffusione nazionale deve essere fatta almeno trenta giorni prima della data fissata per la vendita.

Le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta o dell'estratto devono essere rimborsate dall'aggiudicatario.

Ulteriori a specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 19.

ART. 19- Determinazioni di vendita

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio sulla base del programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari o della specifica deliberazione del consiglio comunale nei casi previsti dal presente Regolamento. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

ART. 20 – Prelazione

Le procedure di alienazione previste dal presente regolamento garantiscono i diritti di prelazione previsti dalla legge

ART. 21 – Norm.a finale

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore e al Regolamento dei contratti del Comune di Monterosso Almo.

ART.22- Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio comunale per la durata di giorni 15 (quindici).

E' stato pubblicato all'Albo Pretorio dal _____ al _____.