

Comune di Livorno Ferraris

Provincia di Vercelli

Regolamento disciplinante l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 31/5/22

INDICE

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Beni da alienare
- Art. 3 - Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni
- Art. 4 - Competenze
- Art. 5 - Individuazione del prezzo di vendita
- Art. 6 - Procedure di vendita
- Art. 7 - Asta pubblica
- Art. 8 - Asta deserta
- Art. 9 - Trattativa privata preceduta da gara informale
- Art. 10 - Trattativa privata diretta
- Art. 11 - Dilazioni di pagamento
- Art. 12 - Beni invenduti
- Art. 13 - Permuta
- Art. 14 - Cause di prelazione
- Art. 15 - Alienazione di beni soggetti a diritto di prelazione
- Art. 16 - Rinvio dinamico ed entrata in vigore

Art. 1
Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15.05.1997, n. 127, disciplina l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune, in deroga alle norme previste dalla L. 24.12.1908, n. 783 e s.m.i., dal regolamento approvato con R.D. 17.06.1909, n. 454 e s.m.i., e dalle norme sulla contabilità generale degli Enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, intende semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio immobiliare comunale, assicurando opportuni criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
3. In considerazione di ciò, il presente regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili comunali e deve applicarsi, con prevalenza, su qualsiasi norma prevista da altri regolamenti approvati dal Comune.
4. Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni regolamentate da qualsivoglia legge speciale (ad esempio: assegnazione di aree comprese in piani urbanistici tipo PEEP e PIP, convenzioni di edilizia residenziale pubblica, cessione in diritto di proprietà di aree già concesse in diritto di superficie ex L. n. 448/1998, convenzioni urbanistiche, ecc.).

Art. 2
Beni da alienare

1. I beni da alienare sono indicati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 3 e nei documenti contabili e programmatici approvati dall'Ente (DUP, programma triennale dei lavori pubblici, bilancio di previsione, ecc.).
2. Il prezzo di vendita è determinato ai sensi dell'art. 5.
3. La deliberazione di approvazione del suddetto Piano o dei documenti contabili e programmatici sopra indicati, costituisce atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l), del T.U. Enti Locali, approvato con D.lgs 18.08.2000, n. 267 (di seguito TUEL).
4. L'alienazione o valorizzazione può essere autorizzata anche in corso di esercizio finanziario mediante apposita deliberazione consiliare ancorché il relativo bene non risulti compreso nel Piano di cui al comma 1.
5. Per beni alienabili si intendono i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune.
6. I beni demaniali individuati dall'art. 822 del Codice civile sono inalienabili e tale caratteristica permane sino a quando, nei limiti di legge, non viene manifestata la volontà del Comune di sottrarre il bene alla sua destinazione di uso pubblico rinunciando definitivamente al ripristino di tale funzione. I predetti beni vengono così collocati nella categoria dei beni patrimoniali e diventano oggetto di acquisizione di diritti da parte dei privati a seguito della pubblicazione del provvedimento di sdemanializzazione, ai sensi dell'art. 829 del Codice civile.

7. I beni del patrimonio indisponibile definiti dall'art. 826 del Codice civile sono per loro natura inalienabili sino a quando non entrino a far parte del patrimonio disponibile attraverso un formale atto di dismissione di natura dichiarativa che accerti la cessazione della destinazione del bene ad un pubblico servizio.
8. I beni del patrimonio disponibile ricavabili in maniera residuale dall'art. 826 del Codice civile sono invece immediatamente alienabili.
9. 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 oppure dal rilascio di autorizzazione da parte dell'Organo che ha posto il vincolo.
10. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
11. Oggetto della vendita è quindi il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità e l'alienabilità e di cui è stata esattamente individuata l'effettiva consistenza.
12. Sono pure alienabili i diritti reali costituiti sui beni immobili oggetto di vendita.

Art. 3

Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni

1. Fatto salvo quanto indicato nell'art. 2, l'alienazione dei beni immobili è soggetta a programmazione da formalizzare con il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 06.08.2008, n. 133 e s.m.i.
2. Il suddetto Piano individua i singoli beni immobili suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione in quanto non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali. Lo stesso è approvato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale e costituisce allegato del bilancio di previsione. Esso può subire variazioni durante l'anno di riferimento per mutate esigenze dell'Amministrazione o per fatti sopravvenuti.
3. L'individuazione degli immobili oggetto del Piano avviene sulla base dei seguenti criteri:
 - beni per i quali sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo dei medesimi in quanto non utili ai fini istituzionali;
 - beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - beni che richiedono interventi di recupero e ristrutturazione particolarmente onerosi;
 - beni non ubicati nel territorio comunale;
 - beni in comproprietà con soggetti terzi per i quali non sussista l'interesse all'acquisto dell'intera proprietà;
 - aree da urbanizzare o urbanizzate ma dismesse perché ritenute non più essenziali per lo sviluppo urbanistico;
 - ogni altro bene immobile che l'Amministrazione Comunale abbia interesse a dismettere.
4. Per immobili aventi caratteristiche non ordinarie (quali: grandi superfici, impianti unitari, impianti sportivi, gravame di vincoli di varia natura, ecc.), l'Amministrazione può pubblicare, anche prima dell'inserimento del bene nel Piano, un avviso di consultazione del

mercato al fine di raccogliere manifestazioni di interesse e valutare l'opportunità di attivare la procedura di dismissione e/o valorizzazione più appropriata per l'immobile. L'avviso non fissa alcun prezzo base e si propone unicamente lo scopo di sondare il mercato. La manifestazione di interesse non comporta alcun obbligo di acquisto per il soggetto né di vendita per il Comune.

5. La deliberazione consiliare di approvazione del Piano o la deliberazione di cui all'art. 2, comma 4, determina la sdemanializzazione del bene o la cessazione della destinazione a pubblico servizio e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fermo restando, ove occorra, il cambio di destinazione d'uso urbanistico mediante specifica variante al Piano regolatore comunale secondo la normativa regionale vigente e fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. A tale ultimo scopo, il Piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva.
6. L'inclusione di un bene nel Piano in questione ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto. In materia di trascrizione, intavolazione, voltura e ricorsi si fa rinvio a quanto previsto dall'art. 58, commi 4 e 5, del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008 e s.m.i.
7. Il Piano in questione o la deliberazione di cui all'art. 2, comma 4, possono prevedere strumenti alternativi all'alienazione dei beni qualora ritenuti idonei al perseguimento del pubblico interesse. Al riguardo si fa espresso rinvio a quanto previsto dall'art. 58, commi 7 e seguenti, del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008 e s.m.i.

Art. 4 Competenze

1. Gli acquisti e le alienazioni immobiliari e le relative permutate sono di esclusiva competenza del Consiglio Comunale, a norma dell'art. 42, comma 2, lett. l), del TUEL e s.m.i.
2. Sono di competenza della Giunta Comunale le operazioni immobiliari da considerare atti di ordinaria amministrazione nell'ambito delle competenze di detto Organo ovvero l'approvazione di cessioni, acquisti, permutate e la costituzione di diritti reali, comprese le servitù, già previsti nell'ambito di piani e programmi anche a valenza urbanistica o in altri atti fondamentali approvati dal Consiglio Comunale ai sensi della competenza esclusiva di cui sopra.
3. Salvo quanto previsto nei commi precedenti, i procedimenti disciplinati dal presente regolamento rientrano nella competenza del Responsabile del Servizio Patrimonio, per quanto non diversamente indicato.

Art. 5 Individuazione del prezzo di vendita

1. Il valore base di vendita del bene immobile è determinato con apposita perizia tecnica estimativa redatta dall'Ufficio Tecnico comunale che dovrà basarsi sui valori correnti di mercato e sulle metodologie e tecniche estimative più coerenti alla natura del bene oggetto

di valutazione.

2. Nel rispetto delle norme vigenti per l'affidamento di incarichi esterni, la redazione della perizia potrà essere affidata ad un professionista esterno in possesso di adeguata competenza in materia o all'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 64, comma 3-bis, del D.lgs 30.07.1999, n. 300 e s.m.i.
3. In caso di perizia redatta da un professionista esterno la stessa deve essere giurata dinanzi al Cancelliere di un ufficio giudiziario, compreso quello del Giudice di Pace, ai sensi dell'art. 5 del R.D. 09.10.1922, n. 1366, o dinanzi ad un notaio, ai sensi dell'art. 1, comma 1, punto n. 4, del R.D. 14.07.1937, n. 1666.
4. Nel caso di cui al comma precedente, l'incaricato non può esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interesse con l'incarico ricevuto ed è escluso dalla partecipazione alle procedure di vendita dei beni stimati.
5. Il valore determinato dalla perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA o di altri oneri fiscali se dovuti, sul quale saranno effettuate le offerte.
6. A tale prezzo saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese sostenute dal Comune per giungere alla vendita ed alla consegna dell'immobile, quali ad esempio le spese di pubblicità, frazionamento, aggiornamento catastale, perizia estimativa, ecc. Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario i costi per imposte e tasse diverse da quelle che per legge competono al venditore, oltre agli onorari e/o diritti da riconoscere al soggetto che sarà deputato alla rogazione dell'atto di compravendita che, di norma, è individuato nel notaio scelto dall'acquirente.
7. Nel caso di vendita di aree non edificate e/o non ancora catastalmente individuate, salvo diversa determinazione, sarà onere dell'aggiudicatario, prima della stipula dell'atto di trasferimento, provvedere al frazionamento catastale sulla base delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico comunale.
8. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di un anno dalla data di sottoscrizione e, comunque, sino alla conclusione dell'iter di vendita. La sua validità può essere prorogata sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni nel mercato immobiliare. Va eseguita una nuova stima quando il bene è da considerarsi invenduto ai sensi dell'art. 12 o sopraggiungono fatti, variazioni urbanistiche e altri elementi idonei a mutare sostanzialmente il valore di stima già determinato.
9. Nel Piano di cui all'art. 3 i beni immobili da alienare possono essere valutati sulla base di una stima sommaria effettuata dall'Ufficio Tecnico comunale, qualora non esista già una valutazione redatta ai sensi del comma 1.
10. Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, salvo diversa determinazione.
11. Anche gli acquisti e le permuthe immobiliari devono essere preceduti da apposita perizia tecnica estimativa.

Art. 6 Procedure di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante asta pubblica o trattativa privata preceduta da gara informale o trattativa privata diretta, sulla base di quanto disposto dagli articoli seguenti.
2. Responsabile della procedura di vendita è il Responsabile del Servizio Patrimonio, al quale compete l'adozione dei relativi atti esecutivi, sulla base di quanto rinvenibile nella perizia tecnica estimativa, nei documenti contabili e programmatici o nella deliberazione di cui all'art. 2, comma 4, nonché sulla base di eventuali disposizioni di dettaglio stabilite dalla Giunta Comunale.
3. Al medesimo Responsabile è demandata la competenza per la stipula, in nome, per conto e nell'interesse del Comune, dei relativi contratti di compravendita, nel rispetto delle forme e delle modalità previste dal Codice civile.
4. Salva espressa contraria indicazione contenuta negli atti citati nel comma 2, all'atto della stipulazione contrattuale di cui al comma 3, il Responsabile succitato ha facoltà di rinunciare all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 del Codice civile, con esonero da parte del servizio pubblicità immobiliare da iscrizioni d'ufficio e da responsabilità a riguardo. Il medesimo Responsabile è, altresì, autorizzato a rilasciare quietanza del prezzo di vendita, ad effettuare eventuale e più esatta descrizione ed individuazione catastale degli immobili, comprese eventuali rettifiche che si rendessero necessarie, nonché a rendere ogni dichiarazione fiscale e quelle previste dalle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Inoltre, se del caso, garantisce che gli immobili in alienazione sono liberi da pesi, vincoli e ipoteche.

Art. 7 Asta pubblica

1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse dell'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il valore venale, riconducibile ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale. Si procede, in ogni caso, col sistema dell'asta pubblica, in tutti i casi in cui il prezzo a base d'asta è pari o superiore ad € 100.000,00.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei. È sempre necessaria la pubblicazione del bando di gara all'Albo Pretorio comunale online e nell'apposita sezione dell'Amministrazione trasparente presente sul sito internet istituzionale del Comune.
3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale e/o locale, gli annunci in televisione, le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale Italiana, in quella dell'Unione Europea e nel Bollettino Ufficiale della Regione.
4. L'asta pubblica si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando di gara. L'aggiudicazione, ad unico e definitivo incanto, sarà disposta a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta in aumento più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.

5. Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta. Se tale circostanza non è prevista dal bando, significa che non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto al prezzo posto a base d'asta.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire secondo le modalità ed entro il termine stabiliti dal bando di gara e, comunque, nel rispetto dei principi di segretezza ed imparzialità. Qualora il bando preveda la presentazione mediante servizio postale o con consegna a mano presso l'ufficio protocollo, per l'osservanza del termine per la presentazione delle offerte farà fede esclusivamente il timbro a calendario apposto sul plico dal predetto ufficio. Pertanto, non saranno ammesse quelle offerte che, sebbene spedite nei termini, dovessero pervenire all'ufficio protocollo oltre il termine ultimo fissato dal bando.
7. Per partecipare alla gara, oltre al rispetto delle condizioni e modalità prescritte dal bando, dovrà essere prodotta l'offerta scritta e incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, una dichiarazione di vincolatività ed irrevocabilità dell'offerta economica presentata e la sua validità per un periodo non inferiore a 180 giorni a decorrere dalla data di espletamento dell'asta, nonché una cauzione provvisoria non inferiore al 10% del valore posto a base della gara, da costituirsi secondo le modalità stabilite nel bando di gara.
8. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario, invece, avrà carattere di versamento in acconto sul prezzo di aggiudicazione, qualora costituita in contanti o con assegno circolare, e sarà trattenuta od escussa dal Comune nel caso in cui l'aggiudicatario, entro il termine di cui al comma 17, rifiutasse di dar seguito al contratto di compravendita.
9. Non sono ammesse offerte presentate secondo modalità diverse da quelle stabilite dal bando nonché offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o per procura o persona da nominare. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.
10. L'offerta, una volta presentata, non può essere più ritirata dal concorrente al quale è data solo la possibilità di presentare, sempre entro il termine prescritto nel bando, altra offerta successiva, la quale modificherà quella precedente e sarà considerata come revocativa della precedente. In ogni caso, l'offerta ha natura di proposta irrevocabile: è pertanto immediatamente vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.
11. Oltre ai casi previsti dall'art. 1471 del Codice civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni immobili:
 - a) coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - b) i dipendenti del Comune che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;
 - c) i professionisti incaricati della stima ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.
12. Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese per la partecipazione alla gara, verrà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, la denuncia all'Autorità giudiziaria competente e l'incameramento del deposito cauzionale.

13. La gara è presieduta dal Responsabile del Servizio Patrimonio, alla presenza di due persone, cognite e idonee allo scopo, in qualità di testimoni, nonché da un dipendente comunale del predetto Servizio, avente idonea professionalità e designato dal medesimo Responsabile, che provvede alla redazione del verbale di gara. Nel caso di impossibilità di designare il verbalizzante tra il personale del citato Servizio, le relative funzioni sono conferite dal Responsabile del Servizio Patrimonio ad altro dipendente del Comune avente idonea professionalità, previa intesa con il Responsabile del Servizio a cui il designando è assegnato.
14. L'asta avrà inizio nell'ora stabilita anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala di gara. Qualora indicato nel bando di gara è possibile procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida. In caso di offerte uguali si procede al sorteggio. In assenza di offerte, il Presidente dichiara deserta la gara.
15. Il procedimento di gara deve, di norma, concludersi in una sola seduta. Tuttavia, allorché si verificano situazioni particolari che obiettivamente impediscano la concentrazione delle operazioni in una sola seduta, il Presidente può sospendere i lavori e rinviare la continuazione della gara ad altro giorno. In tal caso i plichi pervenuti, tanto quelli aperti quanto quelli eventualmente non ancora aperti, sono rinchiusi in una o più buste che devono poi essere sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura dal presidente, dai testimoni e dal verbalizzante.
16. La proclamazione dell'esito della gara ha valore di aggiudicazione provvisoria. Pertanto, detta proclamazione non impegnerà l'Ente fintanto che non sarà disposta l'aggiudicazione definitiva da parte del Responsabile del Servizio Patrimonio.
17. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto. Sicché, all'aggiudicazione definitiva dovrà seguire la stipula del contratto di compravendita. Tale stipula dovrà intervenire entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, salvo diverso termine indicato nel bando. Il termine per la stipula potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi su motivata richiesta dell'aggiudicatario che abbia presentato domanda di mutuo e questo non sia stato erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario stesso o nel caso, per le medesime cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario, non sia ancora conclusa la pratica di frazionamento catastale dell'area venduta, ai sensi dell'art 5, comma 7.
18. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti di legge, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita. È fatto divieto di cedere l'aggiudicazione a qualsiasi titolo.
19. Nel caso in cui l'aggiudicatario non assolva ai propri obblighi, sarà dichiarato inadempiente e sarà disposto l'incameramento definitivo del deposito cauzionale. Dichiarato l'inadempimento, verrà richiesto al secondo miglior offerente, qualora sussista, se abbia ancora interesse all'acquisto e così di seguito ai successivi, in caso di rifiuto del primo. La dichiarazione di interesse dovrà essere accompagnata dalla ricostituzione del deposito cauzionale. In tal caso si provvederà a nuova aggiudicazione. Nel caso di asta con una sola offerta valida, la stessa sarà da considerarsi deserta.

Art. 8
Asta deserta

1. Nel caso in cui, successivamente all'espletamento di un'asta andata deserta e prima dell'approvazione di un nuovo bando, dovessero pervenire una o più offerte di acquisto, la vendita del bene avverrà a trattativa privata, previo confronto tra gli stessi offerenti, ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.
2. Qualora una prima asta vada deserta, si bandirà una nuova asta pubblica con una riduzione del prezzo base del 10% (corrispondente alla riconosciuta alea estimativa), salvo che l'Amministrazione, su decisione della Giunta Comunale, ritenga opportuno sospendere la procedura di alienazione del bene.
3. Qualora anche la seconda asta vada deserta, sarà indetta una terza asta con una riduzione del prezzo base della gara precedente del 15%, salvo che l'Amministrazione, su decisione della Giunta Comunale, ritenga opportuno sospendere la procedura di alienazione del bene.
4. Tra un esperimento di gara e l'altro dovrà trascorrere un periodo di almeno 30 giorni.
5. Dopo la terza asta deserta si può ricorrere alla trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 10. In tal caso, il prezzo a base d'asta potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20% per cento.

Art. 9
Trattativa privata preceduta da gara informale

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previa gara informale, quando la commerciabilità del bene è limitata, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo prezzo a base d'asta sia inferiore ad € 100.000,00.
2. La trattativa di cui al comma 1 è svincolata da particolari formalità, fermo restando che deve essere condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento.
3. A tal fine si procede a pubblicizzarla mediante l'affissione di appositi avvisi in luoghi pubblici del Comune e/o utilizzando gli altri canali di pubblicità di cui all'art. 7, comma 3.
4. Lo scopo di tale pubblicizzazione è quello di ottenere offerte da parte dei soggetti interessati senza imporre l'aumento sul prezzo a base d'asta e nel rispetto dei principi di segretezza ed imparzialità.
5. L'aggiudicazione avviene in favore di chi ha presentato l'offerta più vantaggiosa tenuto conto che sono ammesse anche le offerte a ribasso nel limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta purché valida.
6. Al procedimento previsto dal presente articolo si applicano le disposizioni contenute nell'art. 7, commi 4 e seguenti, e nell'art. 8 in quanto compatibili, fermo restando che dopo una prima trattativa andata deserta si può subito ricorrere alla trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 10. In tale ultima ipotesi, il prezzo a base d'asta potrà essere diminuito nel corso

della trattativa fino ad un massimo del 20% per cento.

Art. 10
Trattativa privata diretta

1. Oltre che nei casi previsti dall'art. 8, comma 5, e dall'art. 9, comma 6, è ammessa la trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, nei seguenti casi:
 - a) quando il valore di vendita del bene è pari od inferiore ad € 25.000,00;
 - b) indipendentemente dal valore di vendita del bene:
 - qualora dalla situazione oggettiva dell'immobile (inagibile, diroccato, lontano da vie di comunicazione, intercluso, ecc.) sia plausibile ipotizzare l'esistenza di un unico o pochi soggetti interessati all'acquisto; qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;
 - per operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire, ai sensi dell'art. 13;
 - quando trattasi di alienazione di aree marginali di modeste dimensioni ricomprese in un comparto o piano urbanistico che non sono più strumentali all'attuazione del medesimo e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma; in tal caso l'alienazione può avvenire anche a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto/piano;
 - quando trattasi di alienazioni a favore dello Stato o di altri enti pubblici sia locali che nazionali;
 - quando trattasi di alienazioni a favore di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi sociali o servano per la realizzazione di impianti e servizi di pubblico interesse o possano valere a titolo di conferimento capitali;
 - quando trattasi di alienazioni a favore di enti religiosi od associazioni senza fini di lucro, qualora lo scopo sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità; in tal caso, il relativo contratto di vendita dovrà prevedere una specifica clausola che impegni l'acquirente a mantenere la destinazione del bene a finalità di pubblico interesse, per le proprie finalità istituzionali e a non alienarlo per un periodo di dieci anni;
 - quando sussista un diritto di prelazione ai sensi di legge a favore di un determinato soggetto.
2. La trattativa, condotta dal Responsabile del Servizio Patrimonio con le modalità che ritiene più idonee, si svolge direttamente con l'unico o gli unici soggetti interessati e, di norma, non è soggetta ad alcuna forma di pubblicità.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese di cui all'art. 5, commi 6 e 7, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
4. In ogni caso, non possono essere accettate offerte inferiori al 20% rispetto al prezzo di vendita.

Art. 11
Dilazioni di pagamento

1. Il prezzo derivante dall'aggiudicazione, al netto dei versamenti effettuati in sede di deposito cauzionale, deve essere corrisposto:

- a) in un'unica soluzione, prima della stipula del contratto di compravendita;
 - b) nel rispetto delle eventuali dilazioni temporali stabilite dalla Giunta Comunale con apposito provvedimento deliberativo precedente l'emanazione del bando da parte del Responsabile del Servizio Patrimonio. La decisione della Giunta ha valore e natura discrezionale e facoltativa. Pertanto, qualora essa non venga assunta prima dell'emanazione del bando, il prezzo d'aggiudicazione deve essere corrisposto solo in un'unica soluzione, prima della stipula del contratto di compravendita.
2. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo, se autorizzato dalla Giunta, dovrà essere garantito da apposita cauzione da costituirsi in contanti, presso la Tesoreria dell'Ente, ovvero mediante titoli di Stato oppure attraverso polizza fideiussoria o fideiussione bancaria. Nel caso in cui la cauzione fosse costituita mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, il relativo titolo dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice civile, e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente.

Art. 12 Beni invenduti

1. Esperite le procedure di cui agli articoli precedenti con esito infruttuoso il bene si considera invenduto.
2. Per i beni invenduti il Responsabile del Servizio Patrimonio, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale, potrà:
 - a) affidare la vendita ad un'Agenzia di intermediazione immobiliare, scelta con procedura ad evidenza pubblica e sulla base della percentuale di provvigione più bassa richiesta al Comune. L'Agenzia avrà tempo un anno per vendere il bene al prezzo risultante dall'ultimo ribasso con un margine di trattabilità fino al 50% del prezzo iniziale di stima. In tal caso, l'Amministrazione comunale sarà vincolata all'offerta pervenuta solo in seguito a specifica approvazione da parte della Giunta Comunale;
 - b) stipulare un patto di opzione a titolo oneroso (solo per beni aventi valore pari o superiore ad € 100.000,00) per un periodo massimo di un anno, con un soggetto terzo scelto con procedura ad evidenza pubblica e sulla base della percentuale a fondo perduto da riconoscersi per l'opzione più vantaggiosa per il Comune. Tale percentuale non potrà essere comunque inferiore al 1% del prezzo di vendita. Il prezzo di vendita sarà pari a quello risultante dall'ultimo ribasso. Il contratto di opzione deve contenere tutti gli elementi del contratto di compravendita, di modo che al momento dell'accettazione il contratto si ritenga immediatamente concluso. Sono a carico dell'acquirente le spese di cui all'art. 5, commi 6 e 7;
 - c) procedere a una nuova stima del bene e avviare nuovamente l'iter di vendita secondo la disciplina prevista dal presente regolamento.

Art. 13 Permuta

1. L'Amministrazione comunale, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse, può procedere a permutare a trattativa privata beni immobili patrimoniali disponibili.

2. In siffatta ipotesi, nel Piano delle alienazioni di cui all'art. 3 o nella la deliberazione di cui all'art. 2, comma 4, devono essere evidenziati i motivi particolari che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse pubblico che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui e il vantaggio funzionale che deriva dalla permuta.
3. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa privata diretta con la controparte condotta secondo quanto previsto all'art. 10.
4. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio a favore del Comune o della controparte. In tale ultimo caso l'Amministrazione comunale può valutare la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni operative.
5. In ogni caso, i beni da vendere e quelli da acquistare devono essere sempre oggetto di apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5.

Art. 14 Cause di prelazione

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel Piano delle alienazioni di cui all'art. 3 o nella la deliberazione di cui all'art. 2, comma 4, può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore di conduttori, concessionari, comodatari e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi abbiano regolare contratto e siano in regola con il pagamento dei canoni e delle spese accessorie.
2. Per i terreni provenienti da procedure espropriative o convenzioni urbanistiche, che hanno perso il carattere di pubblica utilità e sono alienabili, è facoltà del Comune assicurare una prelazione agli originari proprietari in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione e all'economicità dell'operazione.

Art. 15 Alienazione di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nel bando o nell'avviso pubblico e, comunque, deve essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta, senza che sia necessario indicare il soggetto avente titolo alla prelazione.
2. Ove con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - a) l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato (mediante raccomandata A/R o posta elettronica certificata) e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione, nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
 - b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con raccomandata A/R o posta elettronica certificata indirizzata al Comune contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo di vendita.

3. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara o in trattativa. 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.
4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
5. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione, salvo diversa determinazione.

Art. 16

Rinvio dinamico ed entrata in vigore

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.
2. Il presente regolamento sarà pubblicato per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio online unitamente alla deliberazione che lo approva. Lo stesso regolamento sarà depositato presso la segreteria comunale per dieci giorni consecutivi dopo che la deliberazione di approvazione sia diventata esecutiva ai sensi di legge. Il medesimo regolamento entrerà in vigore il primo giorno successivo alla scadenza del deposito, ai sensi dell'art. 51, comma 4, dello Statuto comunale.
3. Dalla suddetta data di entrata in vigore è abrogata ogni disposizione contraria e incompatibile col presente regolamento.