

COMUNE DI MERGOZZO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

REGOLAMENTO PER LA VENDITA

DI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato dal CC con proprio atto n. 55 in data 30.09.2009

I N D I C E

- ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO
- ART. 2 – RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
E INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE.
- ART. 3 – INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE D’ASTA
- ART. 4 – BENI VINCOLATI
- ART. 5 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE
- ART. 6 – RESPONSABILE
- ART. 7 - PROCEDURE DI VENDITA
- ART. 8 – PUBBLICO INCANTO
- ART. 9 – ASTA PUBBLICA
- ART. 10 – TRATTATIVA PRIVATA
- ART. 11 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA
- ART. 12 – INDIZIONE
- ART. 13 – DESTINAZIONE URBANISTICA
- ART. 14 – PUBBLICITA’
- ART. 15 – BANDO
- ART. 16 – COMMISSIONE
- ART. 17 – VERBALE
- ART. 18 – CONTRATTO
- ART. 19 - GARANZIA
- ART. 20 - GARE ESPERITE
- ART. 21 – ALTRE FATTISPECIE DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI COMUNALI
- ART. 22 – PERMUTA
- ART. 23 - DIVIETO SPECIALE DI COMPRARE
- ART. 24 – NORME ABROGATE
- ART. 25 – ENTRATA IN VIGORE
- ART. 26 – CASI NON PREVISTI DAL REGOLAMENTO
- ART. 27 – RINVIO

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15.05.1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune, in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908 n. 783 e ss.mm. nonché al Regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454.
2. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

ART. 2 – RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE.

1. Costituiscono oggetto del presente regolamento i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente come individuati nel piano delle alienazioni di cui ai commi successivi.
2. Ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008, il comune con delibera di giunta 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. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica. La delibera del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sopraordinata di competenza delle Province e delle Regioni.
3. Con delibera di approvazione del piano delle alienazioni, il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. L'esperimento delle gare viene effettuato nell'arco dei successivi 12 mesi.
3. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera I del TUEL.
4. Possono, tuttavia, in corso d'anno, essere alienati beni non indicati nel piano delle alienazioni, previa integrazione dello stesso con adeguata motivazione delle ragioni di pubblico interesse preordinate alla vendita. In tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 42 comma 2 lettera I del TUEL, che indice la gara pubblica.

ART. 3 – INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato una volta approvato il piano delle alienazioni, o in sede di sua variazione, con apposita perizia estimativa redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa, da redigersi a cura dell'ufficio tecnico comunale o in mancanza di questo da parte di tecnico esterno incaricato, deve espressamente valutare:

- I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - La descrizione e lo stato dei beni, il grado di interesse al bene ed il probabile mercato potenzialmente coinvolto all'acquisizione considerando le relazioni al territorio locale o particolare, provinciale, regionale, nazionale. Tale elemento verrà, altresì, tenuto in debita considerazione, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare (art. 7 del presente regolamento).
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base di gara, al netto dell'IVA, se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte. Sono fatte comunque salve diverse determinazioni da parte della Giunta Comunale, previo motivato atto deliberativo.
 4. Oltre tale prezzo, come sopra determinato, saranno previste in sede di bando di gara , a carico dell'aggiudicatario:
 - a) Le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno);
 - b) Le spese di pubblicità della gara;
 - c) Le spese contrattuali ed accessorie inerenti alla stipula del contratto.

ART. 4 – BENI VINCOLATI

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo. Si applicano le altre norme previste dal D. Legisl n. 42/2004 e smi.

ART. 5 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ART. 6 – RESPONSABILE

1. Il responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Segretario Comunale.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dal programma delle alienazioni.
3. In particolare il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.
4. Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al comma 4 art. 2 del presente regolamento, redigendo gli atti di gara.
5. Il responsabile provvede, inoltre ad ammettere i partecipanti alla gara, a nominare la commissione di gara, a redigere il relativo verbale, a sottoporre all'approvazione della giunta i risultati della medesima.

ART. 7 - PROCEDURE DI VENDITA

La vendita dei beni e la cessione di diritti immobiliari si effettua mediante:

- a) **PUBBLICO INCANTO** con il sistema del massimo rialzo, sulla base del valore di stima, espletate le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni in conformità a quanto disposto dal presente regolamento.
- b) **ASTA PUBBLICA**, con il sistema del massimo rialzo, sulla base del valore di stima;
- c) **TRATTATIVA PRIVATA**;
- d) **TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**.

ART. 8 – PUBBLICO INCANTO

1. La gara viene effettuata di norma per la vendita di immobili con valore superiore a €. 50.000,00, con il metodo della vendita all'asta con incanto ai sensi dell'art. 576 c.p.c. e ss.
2. L'incanto ha luogo davanti al Segretario Comunale, nella sede comunale e si può suddividere nelle seguenti fasi:
 - a) Chiamata;
 - b) eventuali rilanci;
 - c) aggiudicazione provvisoria.
3. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta del prezzo in cifre e in lettere e il relativo rilancio, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa.
1. All'inizio il Segretario Comunale effettua la *chiamata*, atto con cui, dopo avere enunciato il bene per il quale si tiene la gara, invita i presenti ad indicare il prezzo per cui sono disposti ad acquistare il bene.
2. Il prezzo da offrire nella 1° chiamata è determinato sulla base del valore d'asta del bene, comprensivo del rilancio che non potrà essere, in ogni caso, inferiore al rilancio minimo stabilito nel bando e pari all'1% (uno per cento) del valore a base d'asta del bene.
3. Se ci sono più partecipanti, dopo la chiamata con cui gli stessi hanno indicato il prezzo che sono disposti a pagare, hanno inizio i rilanci espressi in forma orale: il Segretario Comunale enuncia l'offerta più alta in sede di chiamata e ciascun partecipante può attendere un periodo di TRE MINUTI per formulare una nuova offerta.
4. Se ciascuna maggiore offerta viene fatta prima che siano trascorsi tre minuti l'aggiudicazione provvisoria è fatta all'ultimo offerente.
5. Le offerte in rilancio non sono efficaci se non superano l'offerta precedente nella misura indicata nelle condizioni del bando.
6. Ogni offerente cessa di essere tenuto per la sua offerta quando essa è superata da un'altra anche se poi questa è dichiarata nulla.
7. All'unico partecipante che ha presentato l'offerta dopo la chiamata del Segretario Comunale o dell'ultimo offerente, nel caso di incanto con più partecipanti, viene aggiudicato l'immobile.
8. Il provvedimento di aggiudicazione provvisoria non produce effetti traslativi della proprietà a favore dell'aggiudicatario, anche se accompagnato da provvisoria assegnazione del bene con immissione in possesso; e pertanto, è revocabile e modificabile da parte del Segretario Comunale.
9. Il Segretario Comunale, constatato che l'aggiudicatario ha provveduto al deposito del prezzo nel termine di 180 giorni dall'aggiudicazione definitiva (il dies a quo deve

considerarsi l'11 giorno dopo l'incanto) procede agli adempimenti necessari per la stipula del contratto di vendita.

10. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Segretario Comunale, con apposito provvedimento, dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, con relativa perdita della cauzione (a titolo di penale) e dispone, con lo stesso provvedimento, l'aggiudicazione all'offerente successivo. In mancanza di offerte si procede ad un nuovo incanto.

ART. 9 – ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura e l'importanza del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o valore venale, riconducibile ad un mercato vasto.
2. Almeno 30 giorni prima dalla data fissata per l'asta pubblica, alla stessa è data ampia pubblicità secondo le modalità previste dall'art. 14 del presente regolamento.
3. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando.
4. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete, in busta chiusa e sigillata, e da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o, consegna a mano, presso il protocollo generale del Comune che rilascerà apposita ricevuta, entro il termine fissato dall'avviso d'asta.
6. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa.
7. La gara è presieduta dal responsabile del procedimento.
8. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
9. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più alta che dovrà comunque essere in aumento rispetto al prezzo fissato a base d'asta; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.
10. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
11. Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto, in un'unica soluzione, mediante versamento della somma presso la tesoreria comunale, prima della stipula del rogito.
12. Nel bando di gara, qualora l'importo a base d'asta sia superiore a 50.000,00 euro, su indicazione del Consiglio Comunale può essere previsto il pagamento rateizzato, fino ad un massimo di 24 mesi, del prezzo della compravendita con pagamento degli interessi percentuali.
13. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o altra idonea garanzia.
14. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale copia del quale è rimesso alla Giunta Comunale.
15. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, tale svincolo avviene nella stessa giornata per i concorrenti presenti alla gara; per l'aggiudicatario la cauzione viene svincolata immediatamente dopo la stipula del rogito notarile.
16. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dar seguito al contratto di compravendita, che va stipulato nel termine di 180 giorni, dalla data della comunicazione dell'avvenuta

aggiudicazione, salvo proroga motivata da concedersi da parte del Consiglio Comunale.

ART. 10 – TRATTATIVA PRIVATA

1. E' ammesso il trasferimento del bene o del diritto reale a mezzo trattativa privata nei seguenti casi:
 - a) asta deserta, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
 - b) motivi d'urgenza;
 - c) qualora trattandosi di fondi interclusi o porzioni di fabbricati che, per la modesta superficie o per la particolare ubicazione, è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore al prezzo di mercato;
 - d) qualora l'interesse al bene è, per sua ubicazione, consistenza e limitato valore, ristretta ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso;
 - e) immobile avente un valore di stima inferiore a 50.000,00 euro;
 - f) qualora il bene da alienare sia un relitto stradale o una porzione di area urbanisticamente inutilizzata, o un immobile di specifico interesse per i soli confinanti;
 - g) offerte da parte di enti locali, ovvero di altri enti pubblici, nonché di associazioni senza fini di lucro aventi scopi sociali. Il relativo contratto di vendita dovrà prevedere una specifica clausola che impegni l'ente pubblico acquirente a mantenere la destinazione del bene a finalità di pubblico interesse, per le proprie finalità istituzionali, e non alienarlo per un periodo di anni venti.
2. E' necessario garantire forme adeguate di pubblicità in modo da consentire a tutti i potenziali interessati di essere messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede utilizzando i canali ritenuti più idonei dall'Amministrazione, garantendo, comunque l'affissione all'albo pretorio dell'avviso di vendita per almeno 15 giorni.
3. Relativamente alla fattispecie di ricorso alla trattativa privata il Consiglio Comunale, previa istruttoria del Responsabile del procedimento, valuta ed eventualmente approva la sussistenza delle relative condizioni di ammissibilità.
4. Qualora il Comune ricorra a questo procedimento, vengono approvate, con provvedimento, le lettere di invito a presentare offerta e viene fissato il termine per la presentazione delle stesse. Detto termine è fissato in giorni 15 dalla data di pubblicazione del bando.
5. La presentazione dell'offerta va fatta in plico chiuso, mediante servizio postale con raccomandata o, consegna a mano presso il protocollo generale del Comune che rilascerà apposita ricevuta, entro le ore 12,00 del 15° giorno.
6. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa.
7. Per tutte le altre disposizioni inerenti la cauzione, la stipulazione del contratto, versamento del prezzo valgono le disposizioni richiamate nei precedenti articoli.
8. Non è ammesso, in questa ipotesi, il pagamento rateizzato del prezzo di compravendita.

ART. 11 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta con un unico soggetto in casi eccezionali e nei casi previsti dall'art. 10 lett. a) c) f) e g), qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendono non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti e, comunque nel caso in cui la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto.
2. La trattativa privata diretta, debitamente motivata, sarà condotta dal responsabile del procedimento, e la vendita del bene, che comunque non potrà essere effettuata ad un prezzo inferiore a quello di mercato, salve le limitazioni previste dalla legge a cui il bene può essere soggetto, dovrà essere approvata con deliberazione di Consiglio Comunale.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti è partecipata al privato acquirente che comunicherà la propria accettazione.
4. Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto al momento della stipulazione dell'atto di compravendita.

ART.12 – INDIZIONE

1. La gara viene indetta con determina del responsabile del procedimento qualora sussista la deliberazione consiliare di approvazione del programma delle alienazioni ai sensi dell'art. 2 del presente regolamento. Detta determinazione deve possedere i requisiti previsti dall'art. 192 del TUEL.
2. In particolare la determina individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni, e le spese tecniche.
3. Nel caso di trattativa privata, il provvedimento approva la lettera d'invito, contenente tutti gli elementi del bando.

ART. 13 – DESTINAZIONE URBANISTICA

1. L'ufficio tecnico comunale mette a disposizione del responsabile del procedimento i certificati di destinazione urbanistica degli immobili, in mancanza di richiesta espressa, non appena sia indetta la gara.
2. A tal fine il responsabile del procedimento trasmette una copia del bando all'ufficio tecnico.

ART. 14 – PUBBLICITA'

1. Sono garantite forme di pubblicità alle gare.
2. Le aste e la trattativa privata con esclusione di quella diretta, sono pubblicate:
 - a) all'Albo pretorio, sul sito web del comune e mediante affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore ad € 25.822,00.
 - b) all'Albo pretorio, sul sito web del comune, mediante affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune e per estratto, su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore compreso tra € 25.822,84 ad € 258,228,44

- c) All'Albo pretorio, sul sito web del comune, mediante affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune, per estratto su un quotidiano a diffusione locale e sul Bollettino Ufficiale Regionale per alienazioni superiori ad € 258,228,44.

ART. 15 – BANDO

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
- a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - b) il prezzo stimato a base di gara e i termini per il pagamento;
 - c) i diritti e i pesi inerenti al fondo;
 - d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alle gare (nel caso di trattativa questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito);
 - e) il luogo e l'ufficio presso cui si svolgono le gare;
 - f) gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
 - g) l'ammontare della cauzione;
 - h) il metodo di gara;
 - i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
 - j) l'indicazione che in caso di alienazione di appartamenti, qualora si verificano due o più offerte uguali, l'aggiudicazione verrà effettuata a favore dell'eventuale affittuario o in mancanza a sorteggio;
 - k) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico-finanziaria degli offerenti;
 - l) per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese (in caso di società: la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale);
 - m) la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate da atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengono presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate;
 - n) le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche corriere o brevimano, con ricevuta dell'ufficio protocollo del Comune;
 - o) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni o attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - p) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - q) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - r) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la P.A. ;
 - s) nel caso di società che negli ultimi cinque anni la ditta non sia sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - t) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

ART. 16 – COMMISSIONE

1. La commissione di gara è composta dal responsabile del procedimento con funzioni di presidente, dal responsabile dell'ufficio tecnico patrimonio manutentivo e da un funzionario dell'unità contratti, in veste di verbalizzante.

2. In caso di assenza o impedimento dei due componenti, la commissione viene nominata dal presidente con propria determinazione, scegliendo i membri nell'ambito delle figure di professionalità più prossima a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'ente.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti

ART. 17 – VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario dell'unità contratti, sotto la direzione del presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto; il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 18 – CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata per contratto, con forme e modalità previste dal codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto di comune accordo tra le parti.
3. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal responsabile del procedimento, con determina.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.
5. Le spese relative alla stipula del contratto saranno a carico dell'acquirente.

ART. – 19 - GARANZIA

1. Il Comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
2. 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.

ART. 20 - GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito web del comune.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

ART. 21 – ALTRE FATTISPECIE DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI COMUNALI

1. Fatta salva la fattispecie di vendita di cui al presente regolamento, i beni immobili del patrimonio comunale possono formare oggetto di atti di disposizione a diverso titolo, compresa la permuta, con la quale viene conferita a terzi la proprietà o la titolarità di diritti edificatori ad essi pertinenti.
2. In tali casi, il Consiglio Comunale può perseguire obiettivi diversi ed ulteriori da quello del massimo risultato economico; conseguentemente in luogo del pagamento del prezzo, possono essere previste diverse, purché congrue, forme di corrispettivo, quali l'esecuzione di opere di interesse pubblico e generale, oppure la cessione a favore del Comune di aree o di immobili di maggiore interesse ed utilità per l'Amministrazione.
3. In particolare è ammesso il ricorso a tali forme di trasferimento nell'ambito dei piani attuativi interessanti anche aree di proprietà comunale e nell'ambito di procedure urbanistiche convenzionali, ivi compresi gli strumenti programmatici, anche in variante al P.R.G. previsti dalla vigente legislazione, (accordi programma, programmi di recupero urbano, programmi di riqualificazione urbana) quale oggetto del conferimento di risorse pubbliche in concorso con quelle private ai fini dell'attuazione degli obiettivi perseguiti con lo strumento programmatico.
4. In ogni caso la determinazione di procedere al trasferimento del bene immobile o del diritto reale immobiliare dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

ART. 22 – PERMUTA

1. Qualora, avuto riguardo ai criteri e alle valutazioni di natura urbanistica, sociale, infrastrutturale ed economica che guidano il perseguimento dell'interesse generale da parte dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima determini la necessità di acquisire al proprio patrimonio comunale un bene immobile specifico e determinato, la stessa A.C. può procedere attraverso la permuta di altro immobile facente parte del patrimonio disponibile del Comune.
2. Il ricorso all'istituto della permuta è subordinato, oltre che al consenso della proprietà dell'immobile da acquisire al patrimonio comunale, alla preventiva verifica, secondo i criteri di cui al precedente art. 3 sul valore degli immobili da permutarsi.
3. In relazione a quanto disposto al comma precedente, si precisa che il ricorso alla permuta è comunque ammesso anche qualora i beni da permutarsi presentino un differenziale di valore. In tal caso si darà luogo alla necessaria compensazione.
4. L'istituto della permuta non è ammesso in alternativa alla attivazione di procedure espropriative.
5. Tutte le spese tecniche e di redazione dell'atto sono poste a carico della controparte.
6. In caso la controparte sia altro ente pubblico sono ammessi criteri diversi di riparto spesa.

ART. 23 - DIVIETO SPECIALE DI COMPRARE

1. Gli amministratori non possono essere compratori, nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona e/o società, dei beni dell'Ente, come previsto dall'art. 1471 del codice civile.
3. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 è nullo."

ART. 24 – NORME ABROGATE

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

ART. 25 – ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entrerà in vigore una volta divenuto esecutivo ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e resterà in pubblicazione all'albo pretorio per quindici giorni consecutivi.
2. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

ART. 26 – CASI NON PREVISTI DAL REGOLAMENTO

1. Per quanto non previsto dal regolamento trovano applicazione : le leggi nazionali e regionali; lo Statuto Comunale; il Regolamento dei contratti; il Regolamento di contabilità.

ART. 27 – RINVIO

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.