



COMUNE DI AGUGLIARO

Via Umberto I°, 2 - 36020 AGUGLIARO (VI)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

Approvato con deliberazione di C.C. n° 15 del 18/07/2023

INDICE:

Articolo 1.	Oggetto	2
Articolo 2.	Ambito di applicazione	2
Articolo 3.	Programmazione delle alienazioni immobiliari	3
Articolo 4.	Criteri di individuazione degli immobili da alienare	3
Articolo 5.	Modalità di alienazione	5
Articolo 6.	Responsabile Unico del Procedimento	5
Articolo 7.	Operazioni preliminari di vendita e perizia di stima	5
Articolo 8.	Procedure di vendita	6
Articolo 9.	Asta pubblica	6
Articolo 10.	Contenuto del bando di gara	7
Articolo 11.	Commissione di gara. Svolgimento. Aggiudicazione	8
Articolo 12.	Aste deserte	9
Articolo 13.	Garanzie	9
Articolo 14.	Trattativa privata	9
Articolo 15.	Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione	10
Articolo 16.	Permuta	10
Articolo 17.	Capacità a contrarre	11
Articolo 18.	Termini di pagamento. Stipulazione del contratto	11
Articolo 19.	Norme finali ed entrata in vigore	11

Articolo 1. Oggetto

- 1 Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della Legge n.127 del 15/05/1997, l'alienazione del patrimonio costituito dai beni immobili e dai diritti immobiliari appartenenti al Comune di Agugliaro e costituisce "*lex specialis*" per le procedure in esso contemplate.
- 2 Il regolamento assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto di immobili, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
- 3 Il presente regolamento deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.
- 4 Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali contenuti in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.
- 5 In ogni caso, l'alienazione di beni pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura di cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.

Articolo 2. Ambito di applicazione

- 1 Sono alienabili, secondo le norme del presente regolamento, i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione ed 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, ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, 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).
- 2 Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni disciplinate da specifiche leggi e in particolare:
 - a) la dismissione degli immobili di edilizia residenziale pubblica ai sensi della Legge n.560 del 24/12/1993 e L.R. n.27 del 4/12/2009;
 - b) la cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie all'interno dei piani di zona di edilizia economico-popolare (PEEP) o dei piani degli insediamenti produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 31, comma 45 della legge n.448 del 23/12/1998 e dell'art. 11 della legge n.273 del 12/12/2002;
 - c) il conferimento a società a capitale interamente pubblico di beni immobili destinati all'esercizio di servizi pubblici di rilevanza economica ai sensi dell'art. 113, comma 13 del D.Lgs n.267 del 18/08/2000;
 - d) le alienazioni di beni del demanio culturale ai sensi del D.Lgs n.42 del 22/01/2004.
- 3 La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione

a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

Articolo 3. Programmazione delle alienazioni immobiliari.

- 1 In conformità a quanto previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito, con modificazioni, nella legge n. 133/2008, il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari, nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili di dismissione.
- 2 La classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel Piano ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.
- 3 Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera l), del D.Lgs. 267/2000, dovrà essere approvato, di norma, unitamente al Bilancio di previsione annuale e triennale, di cui ha la medesima validità.
- 4 Il Consiglio Comunale, una volta stabilita la programmazione delle alienazioni immobiliari, delega per ogni aspetto esecutivo la Giunta e il Responsabile dell'Ufficio competente per materia, per quanto di competenza di ciascuno.
- 5 Nel Piano sono indicati:
 - a) i beni immobili, le categorie di beni immobili e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare;
 - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, dati catastali, ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) l'indicazione del valore presunto di stima. Lo stesso è determinato dal Settore Tecnico, dall'Agenzia delle entrate o da altro soggetto istituzionale o da tecnico esterno.
- 5 Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della sua scadenza. In particolare, il Consiglio Comunale può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.

Articolo 4. Criteri di individuazione degli immobili da alienare

- 1 I beni (o, comunque, i relativi diritti reali) da porre in vendita sono quelli indicati dal Consiglio Comunale nel Piano delle Alienazioni ovvero con proprio provvedimento, ed individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:
 - beni a bassa redditività;
 - beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
 - beni facenti parte di immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
 - beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
 - aree per le quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non

destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;

• beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili e opere pubbliche primarie destinati a conseguire le finalità dell'Ente.

Articolo 5. Modalità di alienazione

- 1 Ogni immobile è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti apparenti e non apparenti, salvo che sia diversamente indicato nella relazione di stima.
- 2 Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.
- 3 Le eventuali spese tecniche (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata all'esterno, pubblicazioni ecc.) necessarie per poter procedere alla cessione del bene saranno poste a carico dell'aggiudicatario.
- 4 L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune rispetto agli immobili in vendita che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione.

Articolo 6. Responsabile Unico del Procedimento

- 1 Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Servizio Patrimonio.
- 2 Il Responsabile del Servizio competente per materia cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dal Programma delle Alienazioni e concludendo con la sottoscrizione del contratto per conto del Comune.

Articolo 7. Operazioni preliminari di vendita e perizia di stima

- 1 I beni immobili di cui il Consiglio Comunale abbia deciso l'alienazione attraverso l'approvazione del Piano delle Alienazioni ovvero attraverso apposito atto deliberativo, sono periziati e, ove occorra, ripartiti in lotti.
- 2 I provvedimenti di cui al comma precedente devono comunque contenere una stima sommaria del valore dell'immobile al fine di meglio orientare le scelte e le valutazioni in ordine alle opportunità di vendita.
- 3 Successivamente alla approvazione degli atti di cui al precedente comma 1, la perizia estimativa e la ripartizione in lotti, con le relative condizioni di vendita, sono approvate dalla Giunta Comunale.
- 4 La perizia è redatta in riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe ovvero sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare. Il prezzo così determinato, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa e delle spese per eventuali aggiornamenti catastali, costituirà il prezzo da porre a base d'asta. Le spese notarili e gli oneri fiscali sono a carico della parte acquirente.
- 5 Nei casi in cui, per particolari condizioni dei beni, vi fossero motivi per applicare abbattimenti ai valori medi di mercato, gli stessi e le relative percentuali di diminuzione del valore, dovranno essere stabiliti nel programma di vendita ovvero nell'atto di autorizzazione all'alienazione.
- 6 La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di potenziale interesse all'acquisto e il mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare) anche al fine di individuare la migliore procedura di alienazione nonché di pubblicizzazione.

- 7 I professionisti eventualmente incaricati di determinare il prezzo non possono partecipare neppure attraverso loro collegate e/o partecipate alla gara di acquisto degli immobili medesimi.
- 8 Il prezzo di stima come sopra determinato e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o, nei casi previsti all'0, nella lettera d'invito.
- 9 La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.
- 10 Per i beni da stimare il cui valore stimato sia superiore a 40.000 Euro, la perizia dovrà essere resa in forma asseverata.
- 11 In fase di prima applicazione del presente Regolamento, ove non sia disponibile una stima redatta secondo quanto previsto nel presente articolo, il piano delle alienazioni verrà redatto in base ai valori determinati con il provvedimento dell'anno precedente.

Articolo 8. Procedure di vendita

- 1 Il sistema ordinario di vendita è l'asta pubblica, ai sensi della procedura di cui all'art. 73, lettera c) del r.d. n. 827/1924, vale a dire mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta determinato in perizia di stima.
- 2 Si potrà procedere con vendite mediante trattativa privata (negoziata o diretta) o permuta solo in casi particolari e nei limiti evidenziati nei successivi articoli del presente regolamento.

Articolo 9. Asta pubblica

- 1 La procedura di gara è avviata con l'approvazione da parte della Giunta Comunale della perizia di stima e relative condizioni di vendita.
- 2 La gara viene indetta con determinazione a contrarre a firma del Responsabile competente la quale, individuato il bene (anche con riferimento alla destinazione urbanistica se trattasi di area), approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.
- 3 In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni; in questo caso il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più lotti.
- 4 Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base di gara, che sia ritenuta valida dal presidente di gara.
- 5 L'immobile è venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultanti anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata. L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.
- 6 Non è consentito al medesimo soggetto, in varie forme, presentare più offerte, salva l'ipotesi di cui al comma 3 di questo articolo.
- 7 L'offerta presentata dal soggetto interessato all'acquisto ha natura di proposta irrevocabile risultando immediatamente vincolante per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue solo dall'aggiudicazione definitiva.
- 8 Non sono ammesse offerte la cui presentazione risulti difforme da quanto stabilito dal presente Regolamento o dallo specifico bando di Gara, né offerte condizionate o espressione in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
- 9 L'aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta deve essere indicato in misura percentuale, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.

- 10 Le offerte, per essere ammesse, devono essere accompagnate da deposito cauzionale pari al decimo del valore di stima dei beni. Il deposito effettuato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria comunale oppure da polizza fideiussoria bancaria o assicurativa come indicato dallo specifico bando di gara, sarà trattenuto a garanzia del buon esito dell'operazione in caso di aggiudicazione ovvero imputato come caparra confirmatoria, mentre sarà svincolato per i non aggiudicatari, entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione.
- 11 Il bene è aggiudicato con determinazione del Responsabile al soggetto la cui offerta risulti migliore. Qualora due o più concorrenti, abbiano presentato offerte uguali, e queste risultino le migliori, si procede a una trattativa privata fra i soli migliori offerenti. In caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.
- 12 Qualora l'aggiudicatario si rifiutasse di stipulare il contratto di compravendita entro il termine indicato nel provvedimento di aggiudicazione ovvero sia dichiarato decaduto per violazione del bando di gara, il Comune procederà a trattenere la caparra, ferme restando le eventuali altre azioni di responsabilità per ulteriori danni.
- 13 La vendita viene effettuata mediante stipulazione di atto pubblico redatto da Notaio incaricato della parte al prezzo di aggiudicazione maggiorato dalle altre spese non contemplate in quelle a base d'asta come spese per pubblicità, diritti di segreteria e/o di rogito nonché oneri fiscali a carico della parte acquirente.

Articolo 10. Contenuto del bando di gara

- 1 Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:
 - a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - b) la destinazione urbanistica (se trattasi di area);
 - c) il prezzo stimato a base di gara e i termini per il pagamento;
 - d) i diritti e i pesi inerenti al fondo;
 - e) l'anno, il mese, il giorno, l'ora in cui si procede alla gara nonché il termine entro il quale presentare le offerte;
 - f) il luogo e l'ufficio presso cui si effettua la gara;
 - g) gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
 - h) l'ammontare della cauzione;
 - i) il metodo di gara;
 - j) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di un solo offerente;
 - k) garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
 - l) per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il registro delle imprese;
 - m) in caso di società, la composizione degli organi societari ed i dati del rappresentante legale;
 - n) la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano rappresentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
 - o) le modalità di presentazione dell'offerta;
 - p) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - q) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - r) 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;
- s) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
 - t) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione del registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - u) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Articolo 11. Commissione di gara. Svolgimento. Aggiudicazione

- 1 La gara viene effettuata da apposita commissione composta dal Responsabile dell'Ufficio competente in materia di patrimonio, con funzioni di presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso in qualità di membri. Svolgerà funzioni di segretario un dipendente nominato dallo stesso Presidente, che può coincidere con un membro. In caso di assenza o impedimento di uno o entrambi i componenti, il presidente nomina con propria determinazione i sostituti. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.
- 2 La gara si svolge presso i locali Comunali specificati nel bando alla presenza della Commissione di gara al suo completo. La gara avviene in seduta pubblica.
- 3 Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la Commissione; il numero delle offerte pervenute; i nominativi degli intervenuti alla gara; la graduatoria delle offerte; la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria. Il verbale non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto con la stipula del contratto, a seguito di aggiudicazione definitiva.
- 4 Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene redatto il verbale attestante la diserzione di gara.
- 5 L'aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara; essa viene adottata con determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio, o altro Funzionario individuato quale Responsabile del procedimento.
- 6 Nel caso in cui l'asta contempli il diritto di prelazione a favore di specifici soggetti, si procederà all'aggiudicazione provvisoria, cui farà seguito il preliminare di vendita, con indicati i dati anagrafici dell'aggiudicatario provvisorio, il prezzo di vendita e tutte le norme pattuite, nonché la clausola di prelazione, da notificarsi agli aventi titolo. Ove il bando non contempli il diritto di prelazione il verbale di gara è definitivo e, conseguentemente, non sarà necessaria la stipula del contratto preliminare.
- 7 Nel caso in cui nessun soggetto abbia esercitato il diritto di prelazione (ove esistente), nei modi e nei tempi contemplati dalle norme di cui al presente Regolamento, si procederà all'aggiudicazione definitiva a favore del soggetto aggiudicatario provvisorio, mentre, nel caso di esercizio di prelazione, l'aggiudicazione definitiva verrà effettuata come previsto dalle norme del presente Regolamento.

- 8 La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire nei tempi e nei modi che risulteranno necessari in relazione alle esigenze e disponibilità del Comune e, comunque, entro i tre mesi successivi all'aggiudicazione definitiva.

Articolo 12. Aste deserte

- 1 Riuscito infruttuoso il primo esperimento di gara la Giunta Comunale può autorizzare ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni del valore fino ad un massimo del 10% ciascuna.
- 2 Dopo che la seconda asta è andata deserta, si può altresì ricorrere alla procedura negoziata come previsto nel presente Regolamento ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.

Articolo 13. Garanzie

- 1 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, di diritti reali parziali a favore di terzi e di altri oneri reali.
- 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.

Articolo 14. Trattativa privata

- 1 Si può procedere mediante una trattativa privata, sia negoziata sia diretta, oltre a quanto previsto all'articolo 8, nei seguenti casi:
 - a) alienazione in favore di enti e organismi pubblici nell'ambito di sottoscritti accordi programmatici o condivisione d'intenti;
 - b) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione etc..) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;
 - c) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni (superficie massima mq. 400,00) e valore (importo massimo pari ad € 40.000,00);
 - d) qualora siano stati esperiti almeno due tentativi di asta, con valori a base d'asta successivamente ribassati come ivi previsto e risultati deserti, fermo restando che in tale situazione il valore finale di vendita non potrà essere inferiore rispetto al valore posto a base dell'ultima gara
 - e) quando l'alienazione avviene a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziale e il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.
- 2 La cauzione è comunque dovuta, ai fini della garanzia della serietà dell'offerta, e si applica l'articolo 9, commi 10 e 12.
- 3 La determinazione del definitivo prezzo di alienazione e le condizioni di vendita del bene devono essere espressamente accettate per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa; insieme a tale accettazione deve essere presentata cauzione ai sensi del comma 2. La predetta accettazione, mentre vincola fin da subito l'acquirente, non impegna il Comune fino a quando non sono intervenute le prescritte approvazioni da parte degli organi competenti.
- 4 È sempre dovuto il rimborso delle spese tecniche di cui all'articolo 7.
- 5 Il provvedimento con cui si approva l'esito della trattativa è soggetto a pubblicazione sull'Albo

Pretorio Comunale.

- 6 La trattativa privata negoziata si svolge mediante la trasmissione di lettera di invito ai soggetti titolari di interesse all'acquisto e successiva valutazione delle offerte pervenute. La trattativa è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente e nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità, e a tal fine si procede alla pubblicazione di estratto di avviso sul sito internet dell'Ente. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte, purché esso non sia inferiore al valore di mercato determinato ai sensi dell'articolo 7.
- 7 In caso di trattativa privata diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo ritenuto conveniente per l'Ente (tenuto conto sia del valore di mercato determinato ai sensi dell'articolo 7, sia dell'andamento del mercato immobiliare, sia dell'effettiva utilità del bene per l'Amministrazione) ovvero quello indicato nell'ultimo esperimento di gara.

Articolo 15. Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

- 1 Quando il bene da alienare è gravato da un diritto di prelazione, questo deve essere evidenziato nel bando di gara e l'aggiudicazione provvisoria viene notificata al titolare del diritto di prelazione per un eventuale esercizio dello stesso ai sensi delle leggi vigenti.
- 2 Il titolare del diritto di prelazione è tenuto ad esercitarlo nei modi come sopra comunicati, al prezzo di provvisoria aggiudicazione ottenuto in gara, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione. Da parte del titolare del diritto di prelazione non sono ammesse modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.
- 3 Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata tramite gara ufficiosa ad offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine assegnato.
- 4 Qualora l'asta vada deserta, il titolare del diritto di prelazione può esercitarlo, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla comunicazione dell'esito della gara, corrispondendo il prezzo fissato a base d'asta.
- 5 Scaduto il termine perentorio, di cui al precedente comma 2, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto si procede con gli adempimenti consequenziali.

Articolo 16. Permuta

- 1 Qualora sussistano speciali circostanze di convenienza o utilità generale ovvero pubblico interesse, il Comune ha la facoltà di procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile inserito nel piano delle alienazioni, con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati previa autorizzazione specifica del Consiglio Comunale, purché gli atti di autorizzazione contengano espliciti rimandi alle concrete esigenze che intendono così soddisfare, anche in termini di economie e garanzie di risultato, il soddisfacimento dei fini pubblici.
- 2 La destinazione di beni che si intendono permutare viene indicata nel provvedimento di autorizzazione alla permuta.
- 3 L'autorizzazione alla permuta viene rilasciata previa analisi e valutazione dell'esito della trattativa interlocutoria diretta tra il Comune e il soggetto proprietario interessato all'operazione condotta dal responsabile del procedimento.
- 4 La permuta ha luogo a condizione che il valore dei beni da permutare sia sottoposta a preventiva

apposita perizia estimativa comparativa.

- 5 La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.
- 6 La cauzione è dovuta anche nei casi di permuta ai fini della garanzia della serietà dell'offerta.

Articolo 17. Capacità a contrarre

- 1 L'acquirente deve avere la capacità a contrarre con la pubblica amministrazione e non incorrere nei divieti speciali di comprare previsti dall'art. 1471 c.c.
- 2 A tal fine, insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti speciali di comprare di cui all'articolo 1471 del codice civile.

Articolo 18. Termini di pagamento. Stipulazione del contratto

- 1 Il prezzo d'acquisto, eventualmente maggiorato degli oneri di cui all'articolo 7, comma 4 e di cui all'articolo 9 comma 13, se non posti a base d'asta, deve essere versato dall'acquirente con le seguenti modalità:
 - 1) 50% entro i 30 giorni solari successivi all'aggiudicazione definitiva;
 - 2) il restante 50% 10 giorni prima della stipulazione dell'atto di compravendita.
- 3 Non sono ammessi pagamenti dilazionati.
- 4 L'atto di compravendita deve essere stipulato entro il termine perentorio fissato nel bando di gara. Tutte le spese inerenti e relative all'atto di compravendita sono a carico della parte acquirente, escluse quelle per legge a carico del venditore.
- 5 Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentrerà nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti al Comune, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.
- 6 Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia agli obblighi dei pagamenti indicati nel presente articolo, è soggetto alla perdita del deposito cauzionale versato e il bene sarà nuovamente messo in vendita; l'Amministrazione può in alternativa, valutato il pubblico interesse, adire le vie legali per il riconoscimento della validità del contratto di compravendita. Nel caso di differenza negativa tra il prezzo della seconda aggiudicazione e quello della prima, il primo aggiudicatario sarà tenuto al rimborso a favore del Comune della differenza e degli interessi relativi fino al pagamento della compravendita. Nel caso di differenza positiva, l'eccedenza è a vantaggio del Comune.

Articolo 19. Norme finali ed entrata in vigore

- 1 Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.
- 2 Tutte le ulteriori disposizioni comunali vigenti in contrasto con il presente Regolamento, salvo diverse norme di Legge, sono da considerarsi non più valide dalla esecutività del presente regolamento.
- 3 È fatto divieto ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile, di comprare anche all'asta pubblica per sé o per interposta persona ai seguenti soggetti:
 - a) amministratori, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
 - b) ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venuti per loro ministero;
 - c) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
 - d) mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere.

- 7 Gli atti stipulati in violazione dell'articolo di cui al comma precedente sono nulli o annullabili.
- 8 Il presente Regolamento entra in vigore a intervenuta esecutività della delibera Consiliare di approvazione.
- 9 Le norme qui contenute si intendono non applicabili se in contrasto con sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente, si applica la normativa generale vigente.