

COMUNE DI CAVRIAGO
(Provincia di Reggio Emilia)



**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 – OGGETTO E FINALITA'

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15.05.1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Cavriago, secondo i principi generali dell'attività amministrativa e della contabilità degli enti locali.
2. Con le disposizioni del presente regolamento, si intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del proprio patrimonio, perseguendo, altresì, l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Sono escluse dal presente regolamento:
 - a) le alienazioni di unità immobiliari di proprietà del Comune con finalità di edilizia residenziali pubblica;
 - b) le procedure di cui alla legge 23/12/1998 n. 448 per la cessione in diritto di proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie, nell'ambito degli interventi di edilizia economico-popolare.
4. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.

ARTICOLO 2 – CLASSIFICAZIONE

1. I beni immobili di proprietà del Comune di Cavriago sono classificabili, secondo le norme dell'art.822 e seguenti del Codice Civile e delle leggi speciali in materia, in beni demaniali, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.
2. Fanno parte dei beni demaniali quelli che, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, sono destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, tali beni sono inalienabili.
3. Sono beni patrimoniali indisponibili quei beni che, per disposizione di legge o per loro destinazione, sono strumentalmente destinati a pubblici servizi e, pertanto, riconducibili ai fini istituzionali del Comune. Non sono alienabili e non sono oggetto di usucapione.
4. I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti terzi solo con provvedimenti di diritto pubblico, come la concessione amministrativa che mantiene al Comune una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte

del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato.

5. Sono beni patrimoniali disponibili quei beni non destinati ai fini istituzionali del Comune e non destinati a sedi di uffici pubblici e a sede di pubblici servizi, ma posseduti dal Comune in regime di diritto privato ed utilizzati per garantire utilità economiche all'ente. Possono essere alienati o concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato, con le procedure previste nel presente regolamento, pertanto sono usucapibili ed espropriabili.

6. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette devono risultare, con le loro destinazioni, dagli appositi elenchi inventariali.

7. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con delibera di Consiglio comunale, cambiare la natura giuridica del bene trasferendosi da una categoria di appartenenza all'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso.

TITOLO II

PROGRAMMAZIONE

ARTICOLO 3 – BENI ALIENABILI

1. Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione pubblica;
- c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, previa approvazione dello specifico provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui ai precedenti punti a), b) e c).

ARTICOLO 4 – PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI DI IMMOBILI

1 L'alienazione e la valorizzazione dei beni immobili comunali sono programmate e formalizzate con il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili approvato dal Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42 comma 2 lettera f) del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

2. L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) del precedente articolo 3 nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili e la sua approvazione costituisce esplicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e

paesaggistico-ambientale.

3. Nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili il valore di massima di ogni singolo bene è determinato dall'Ufficio Tecnico del Comune; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Ente.

4. Per l'alienazione dei reliquati stradali o piccole porzioni di terreni (non superiore ai 100/150 mq.) non è necessaria la puntuale individuazione e valutazione economica dei singoli cespiti da alienare, facenti parte il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ritenendosi sufficiente la previsione generica della volontà di dismissione dei beni appartenenti a detta categoria, accompagnata da una stima sommaria del conseguente presunto introito complessivo che viene effettuata dall'Ufficio Tecnico comunale.

ARTICOLO 5 – BENI VINCOLATI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

2. Per i beni d'interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazioni alla vendita da parte della competente Autorità.

3. Restano salvi, inoltre, i vincoli all'alienazione dei beni culturali dettati dalla normativa vigente.

ARTICOLO 6 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

1. Il valore base per l'alienazione dell'immobile è determinato mediante apposita perizia estimativa, che potrà essere asseverata o giurata, se ritenuto necessario, 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 stima dei beni immobili di particolare complessità e le stime giurate di beni immobili pervenuti a seguito di eredità possono essere affidate a soggetti esterni, all'uopo incaricati, oppure ci si può avvalere della collaborazione di uffici di altre Pubbliche Amministrazioni o dell'Agenzia del Territorio.

3. Nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in vigore per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima, nonché l'espletamento delle attività inerenti all'accatastamento dei beni immobili e alla ricostruzione della documentazione ad essi

relativa, possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. I tecnici esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

4. La perizia estimativa deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve almeno contenere:

- a) una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, corredata dalle planimetrie e dai dati catastali;
- b) la destinazione urbanistica dell'immobile completata dalla descrizione dei tutti gli eventuali vincoli previsti;
- c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione;
- e) la precisazione se il bene è vincolato/tutelato, in quanto storico, artistico, architettonico, ecc.

5. Il prezzo di stima, così determinato, si intende al netto degli oneri fiscali (imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, ed altri oneri fiscali) e delle spese contrattuali nonché delle spese tecniche (eventuale frazionamento, eventuale aggiornamento catastale, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dall'ente, ecc.), ed eventuali spese di istruttoria e di pubblicità sostenute dal Comune, che sono, comunque, a carico dell'acquirente, salvo diversamente stabilito dalla legge o diversamente pattuito per ragioni di convenienza del Comune.

6. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di ventiquattro mesi e possono essere prorogate per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni nel mercato immobiliare. Dopo il secondo anno deve essere redatta, comunque, una nuova stima, anche mediante aggiornamento della precedente stima all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi, registrato nell'anno precedente.

TITOLO III

PROCEDURE DI SELEZIONE DEL CONTRAENTE

ARTICOLO 7 – PROCEDURE DI ALIENAZIONE

1. All' alienazione dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata;
- c) trattativa diretta con unico contraente;
- d) permuta.

2. Il Responsabile del Settore tecnico indice la procedura di alienazione, adottando apposita determinazione ad alienare, con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e approva la documentazione di gara e l'eventuale spesa per la pubblicità.

3. Il Comune ha la facoltà di interrompere o revocare la procedura di alienazione - anche in relazione a singoli lotti, nel caso di aste da aggiudicare in lotti separati - in qualsiasi momento e, comunque, fino alla stipulazione del rogito, ed a suo insindacabile giudizio, senza che nulla sia dovuto ai partecipanti a titolo di risarcimento o indennizzo, né riconosciuta alcun'altra pretesa, salvo la restituzione, senza interessi, della somma depositata a titolo di cauzione.

4. Salvo quanto diversamente stabilito, i beni di norma vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, o, comunque, aventi ragione legale di esistere e, quindi, anche quelle che potranno venirsi a creare, con tutti i diritti, azioni, oneri posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso, con libertà da ipoteche.

5. Il Comune non risponde, nei confronti della parte acquirente, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi, rispetto al bene oggetto di alienazione e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488, primo comma, del codice civile), convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (art. 1488, secondo comma, del codice civile).

ARTICOLO 8 – ASTA PUBBLICA

1. Il ricorso all'asta pubblica è tassativo quando il valore di stima del bene è pari o superiore ad € 40.000,00.

2. La gara è effettuata secondo le modalità di cui all'art.73, lett. c) e 76, commi 2 e 3, del R.D. 23.05.1924, n.827, per mezzo di offerte segrete esclusivamente in aumento, da confrontarsi

con il valore di stima posto a base dell'asta.

3. L'avviso d'asta pubblica deve contenere:

- la descrizione del bene;
- il prezzo posto a base dell'asta e le eventuali spese accessorie a carico del venditore;
- le modalità ed il termine per la prestazione delle offerte;
- l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla procedura ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- il responsabile del procedimento;
- l'ammontare e la tipologia del deposito cauzionale;
- il giorno, l'ora e la sede in cui si terrà l'asta pubblica;
- i termini e le modalità con le quali si deve concludere il contratto;
- ogni ulteriore dettaglio che si ritiene utile e opportuno allo svolgimento della specifica asta.

4. Con unica procedura si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso l'avviso pubblico è suddiviso per lotti ed i concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti, qualora presentino offerte per più di un lotto.

ARTICOLO 9 – PUBBLICAZIONI

1. Le pubblicazioni del bando d'asta o di un estratto di esso, si effettuano all'Albo pretorio on-line e sul sito web istituzionale del Comune di Cavriago per almeno 20 giorni naturali e consecutivi, inoltre sono previste le seguenti pubblicazioni:

a) per le vendite di importo a partire da € 100.000,00 e fino a € 500.000,00, l'estratto del bando d'asta è pubblicato su un quotidiano a diffusione locale

b) per le vendite di importo pari o superiore a € 500.000,00, il bando d'asta o un estratto di esso è pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Contratti pubblici (5^a Serie Speciale) e su un quotidiano a diffusione nazionale.

2. In riferimento alle caratteristiche specifiche del bene immobile da alienare, oltre alle pubblicazioni di cui al precedente comma 1, il Settore Tecnico curerà l'informazione al pubblico attraverso l'invio di un estratto del bando d'asta a possibili destinatari interessati (ad esempio associazioni di categoria, enti pubblici, ordini professionali, ecc.).

3. In caso di proroga del termine di presentazione dell'offerta, l'avviso sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune di Cavriago e all'Albo pretorio online.

4. Tutte le spese di pubblicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

ARTICOLO 10 – CAUSE DI ESCLUSIONE

1. Oltre ai casi previsti dall'art.1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni immobili:

- 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;
- i dipendenti del Comune che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;

i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile; Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, sarà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, la denuncia all'Autorità giudiziaria competente e l'incameramento del deposito cauzionale.

2. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di alienazione, le offerte:

- pervenute oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;
- non contenute in plico chiuso e sigillato;
- per persone da nominare;
- pervenute per telegramma;
- espresse in modo condizionato o in modo indeterminato;
- in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
- prive del deposito cauzionale o deposito cauzionale costituito di importo inferiore a quello richiesto;
- mancanti della dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, ai sensi

degli articoli 46 e 47 del Dp.r. 445/2000.

ARTICOLO 11 – GARANZIE

1. Per partecipare all'asta, l'offerente deve costituire apposito deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo posto a base dell'asta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune.

2. Il deposito cauzionale, in caso di aggiudicazione, sarà trattenuto fino alla data di versamento della prima rata, mentre le cauzioni dei concorrenti esclusi o non aggiudicatari saranno svincolate terminato l'esperimento d'asta.

3. Il suddetto deposito cauzionale sarà incamerato se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipulazione, dopo formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e dell'eventuale rimborso delle spese entro i termini fissati. L'incameramento della cauzione, salvo il diritto al maggior danno e la segnalazione all'Autorità giudiziaria, avrà luogo anche a seguito di accertamento di false dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta.

ARTICOLO 12 – COMMISSIONE DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Nel giorno, ora e luogo indicati nel bando d'asta si riunisce, in seduta pubblica, la Commissione di valutazione delle offerte, appositamente nominata e composta, di norma, da tre componenti (oltre, se ritenuto utile, un segretario per la verbalizzazione), per procedere all'apertura del plico contenente la documentazione amministrativa e la busta con l'offerta economica.

2. La Commissione di valutazione delle offerte, verificata la regolarità della documentazione amministrativa, ammette gli offerenti all'asta e quindi procede all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica l'immobile al miglior offerente. Il prezzo a carico dell'offerente/acquirente non potrà essere inferiore a quello posto a base d'asta.

3. La Commissione provvede alla redazione di apposito verbale di tutte le operazioni di gara.

ARTICOLO 13 – AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione è pronunciata a favore dell'offerta con maggior aumento rispetto al prezzo base indicato nel relativo avviso d'asta pubblica.

2. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, si procederà alla rinegoziazione con gli offerenti (esperimento di miglioramento), ai sensi dell'art. 77 del R.D. 25 maggio 1924 n. 827, anche in presenza di uno solo dei pari offerenti. Ove nessuno dei pari offerenti sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà tramite sorteggio pubblico, nel corso della medesima seduta.

3. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo a base d'asta.

4. Sono ammesse offerte per procura speciale fatta per atto notarile o scrittura privata autenticata da notaio, da produrre in sede di presentazione dell'offerta.

5. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per il medesimo lotto,

pena l'esclusione dalla procedura di alienazione.

6. L'aggiudicazione definitiva, previa verifica della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di partecipazione all'asta, è dichiarata con apposita determinazione del Responsabile del Settore Tecnico.

7. Dell'aggiudicazione è data formale comunicazione alla parte acquirente e dalla data di ricevimento della stessa, decorre, per l'aggiudicatario/acquirente, il termine entro il quale deve essere versata la prima rata, quale caparra confirmatoria. Il valore della prima rata è indicato nel bando d'asta.

8. L'offerta vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre sarà impegnativa per l'Amministrazione comunale soltanto dopo l'adozione della determinazione dirigenziale di presa d'atto delle operazioni.

9. In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario, l'Amministrazione potrà procedere con l'aggiudicazione all'offerente che ha proposto il prezzo migliore tra le altre offerte valide.

ARTICOLO 14 – ASTA DESERTA

1. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale di asta deserta, attestante l'infruttuosità dell'asta.

2. Dopo un esperimento d'asta andato deserto, l'Amministrazione può indire ulteriori esperimenti d'asta riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del:

a) 10% nell'ipotesi di secondo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni;

b) 20% del prezzo originario, nell'ipotesi del terzo esperimento, ferme restando tutte

le altre condizioni:

3. Qualora l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta, l'immobile può essere venduto a trattativa privata per un prezzo non inferiore a quello posto a base dell'ultima asta andata deserta, ferme restando tutte le altre condizioni. Nel caso in cui i soggetti interessati all'acquisto a trattativa privata siano più d'uno, si procede con una gara ufficiosa tra i medesimi.

4. Nel caso in cui si proceda ad indizione di nuova asta, successiva alla seconda, il tempo di pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica può essere ridotto a 15 giorni naturali e consecutivi.

5. Delle diverse fasi delle procedure è dato avviso sul sito web istituzionale e all'Albo Pretorio online del Comune di Cavriago.

ARTICOLO 15 – TRATTATIVA PRIVATA

1. La trattativa privata dei beni immobili oggetto del presente regolamento, può essere adottata, senza limite di valore, qualora l'asta pubblica sia andata deserta e l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta di cui al precedente art. 14 comma 3. La procedura potrà essere conclusa anche in presenza di un solo soggetto.

2. E' possibile altresì procedere direttamente alla trattativa privata, anche in presenza di un solo soggetto, qualora il valore di stima dell'immobile da alienare risulti inferiore a € 40.000,00, nei seguenti casi:

a) quando sussista presumibilmente un interesse di natura circoscritta in relazione sia alla peculiare ubicazione del bene sia a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ...)

b) quando l'immobile abbia una bassa redditività o la gestione dello stesso sia particolarmente onerosa;

c) in presenza di soggetti che siano già titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile oggetto di vendita.

3. Ai fini della procedura di cui al presente articolo, l'avviso di manifestazione di interesse contenente i dati relativi al bene oggetto di alienazione (descrizione, prezzo) nonché le informazioni amministrative utili – dovrà essere pubblicato sul sito web istituzionale comunale e all'Albo pretorio online almeno per 21 giorni consecutivi;

4. La lettera di invito ai soggetti che hanno manifestato interesse deve contenere l'indicazione del prezzo a base d'asta, la descrizione del bene immobile in vendita, le condizioni di vendita, la documentazione richiesta ed il Responsabile del procedimento.

5. A seguito di redazione di apposito verbale, con determinazione dirigenziale si approva l'alienazione a trattativa privata alle condizioni di cui alla lettera d'invito.

ARTICOLO 16 – TRATTATIVA DIRETTA CON UNICO CONTRAENTE

1. E' ammessa la trattativa diretta delle proprietà o di diritti reali, indipendentemente dal valore del bene immobile nei seguenti casi:

a) in favore di Enti pubblici o di organismi di diritto pubblico, quando l'immobile sia da ritenersi necessario e strumentale per lo svolgimento di servizi e attività di interesse pubblico;

- b) nell'ipotesi di operazioni di permuta con altri beni immobili che l'amministrazione comunale ritenga necessario acquistare per motivati fini istituzionali;
- c) nell'ipotesi di un accordo transattivo, a definizione di una vertenza giudiziaria già insorta o in fieri e il bene o il diritto reale da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.

2. Si può procedere alla vendita diretta in presenza di un solo soggetto confinante, di aree relitte di modesta superficie che non rivestano alcun interesse per l'Amministrazione comunale, in quanto intercluse e raggiungibili solo attraverso le proprietà confinanti, o in stato di abbandono. Il valore stimato di tali beni non deve comunque essere superiore a € 40.000,00.

3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente che deve presentare un'offerta immediatamente vincolante, da cui risulti espressamente di avere preso visione e di conoscere l'esatta ubicazione e la consistenza del bene oggetto di alienazione e, quindi, di accettare, senza eccezioni e riserve, tutte le condizioni di vendita e i loro effetti e conseguenze nonché la disponibilità incondizionata all'acquisto del bene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti.

4. Contestualmente alla suddetta offerta vincolante, l'acquirente deve versare un deposito cauzionale pari al 10% del valore di stima del bene in alienazione, e, comunque, in misura non inferiore ad Euro 500,00=. Detto deposito cauzionale sarà incamerato dal Comune, qualora l'acquirente si rifiuti di stipulare il rogito nei termini indicati dal Comune o non esegua, nei termini stabiliti dal Comune, gli adempimenti a suo carico.

5. L'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente ed ha validità di 180 giorni dalla sua presentazione, mentre il Comune si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di recedere dalle trattative, in ogni momento fino al rogito, senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo né alcun'altra pretesa di sorta.

ARTICOLO 17 – PERMUTA

1. Si può procedere alla permuta a trattativa privata diretta del patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altre amministrazioni pubbliche o a privati, qualora:

- a) ne derivi un vantaggio funzionale per il Comune o sia necessario per il raggiungimento di interessi e funzioni istituzionali del Comune

b) nell'ipotesi di regolarizzazione dello stato di fatto dei confini, le cui superfici siano di modeste entità.

2. L'unità oggetto di permuta, se non già compresa nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, dovrà essere autorizzata con delibera di Consiglio comunale.

3. Nel provvedimento che autorizza la permuta, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta, ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte del Comune del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri; inoltre, viene determinato l'uso e la destinazione pubblica dei beni immobili che si acquisiscono con la permuta.

4. La permuta degli immobili deve avvenire a seguito di apposita stima redatta ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento. La permuta può essere di pari valore oppure con un conguaglio in denaro.

TITOLO IV CONTRATTO

ARTICOLO 18 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. La vendita e la permuta sono perfezionate con la stipulazione del contratto entro 90 giorni, salvi dimostrati motivi ostativi di forza maggiore. I termini potranno essere prorogati sino a 120 giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

2. Il contratto è rogato in forma pubblica da un notaio scelto dalla controparte la cui individuazione deve essere comunicata entro 15 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva o da analoga comunicazione da parte dell'Amministrazione.

3. L'acquirente, non oltre il momento della sottoscrizione del contratto, dovrà provvedere al versamento del saldo del corrispettivo con le modalità previste nella comunicazione inviata dall'Amministrazione comunale e dovrà fornire all'ufficiale rogante quietanza originale di pagamento.

4. La mancata stipulazione del contratto da parte dell'aggiudicatario/acquirente, per cause a lui imputabili, nei termini e con le modalità indicate negli atti di alienazione, comporta la decadenza dell'aggiudicazione ed il Comune incamererà la caparra confirmatoria, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto di maggior danno.

5. L'acquirente è immesso nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti di legge, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

6. Gli immobili saranno trasferiti al momento del rogito notarile liberi da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri.

ARTICOLO 19 – SPESE CONTRATTUALI

1 Salvo diversamente stabilito dalla legge, sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alla stipulazione del contratto e le connesse e conseguenti spese tecniche (*ivi* compresi gli eventuali frazionamenti ed eventuali aggiornamenti catastali da eseguirsi).

ARTICOLO 20 – DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Se il bene immobile oggetto di alienazione è gravato da un diritto di prelazione legale, la circostanza è indicata nella determinazione a contrarre, negli avvisi di vendita e nelle lettere di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di vendita a trattativa diretta.

2. I diritti di prelazione legale possono essere:

- la prelazione agraria, art. 8 della legge 26 maggio 1965 n. 590 e legge 14 agosto 1971 n. 817
- la prelazione urbana (immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione), artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 393
- la prelazione di beni culturali, decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

3. Ai soggetti titolari del diritto di prelazione sono comunicati il corrispettivo e le condizioni alle quali deve essere conclusa la vendita mediante posta elettronica certificata (PEC) o lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

4. Il diritto di prelazione potrà essere esercitato entro il termine perentorio di sessanta (60) giorni dal ricevimento della comunicazione (salvo diversi termini previsti dalla normativa in materia), mediante l'invio di una dichiarazione di accettazione debitamente sottoscritta e l'invio di prova della costituzione della cauzione pari al 10 % del prezzo di alienazione. Decorso detto termine, decade ogni diritto di prelazione del bene oggetto di alienazione.

5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di vendita.

6. In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante sorteggio.

ARTICOLO 21 – NORME FINALI

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si rimanda alla normativa vigente per legge.