

# **COMUNE DI FERMO**

## **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con deliberazione Consiliare n° 101 del 05 Novembre 2009  
Modificato con deliberazione Consiliare n° 36 del 30 Aprile 2021

## INDICE

### CAPO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Finalità e oggetto
- Art. 2 Programmazione
- Art. 3 Beni alienabili
- Art. 4 Particolari categorie di beni alienabili
- Art. 5 Pubblicità

### CAPO II

#### PREZZO E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- Art. 6 Valutazione
- Art. 7 Pagamento del prezzo di vendita
- Art. 8 Condizioni generali di vendita

### CAPO III

#### PROCEDURE DI VENDITA

- Art. 9 Forme di individuazione del contraente
- Art. 10 Criterio di aggiudicazione
- Art. 11 Diritto di prelazione

### CAPO IV

#### PROCEDURA APERTA

- Art. 12 Procedura aperta e commissione di gara
- Art. 13 Modalità di presentazione della proposta di acquisto
- Art. 14 Rinuncia dell'aggiudicatario
- Art. 15 Offerta per procura
- Art. 16 Esperimento infruttuoso di gara

### CAPO V

#### PROCEDURA NEGOZIATA

- Art. 17 Procedura negoziata preceduta da avviso pubblico
- Art. 18 Procedura negoziata diretta
- Art. 19 Permuta

### CAPO VI

#### DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 20 Entrata in vigore

## CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Finalità e oggetto

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12 comma secondo della L.15/5/1997 n.127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni contenute nella L.24/12/1908 n. 783 e successive modificazioni ed integrazioni, nel regolamento approvato con Regio Decreto del 17/6/1909 n.454 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il presente regolamento è formulato tenendo presente il necessario rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e valorizzazione del patrimonio comunale.
3. Sono escluse dalla presente disciplina le compravendite immobiliari regolamentate da qualsivoglia legge speciale come alienazioni di aree PEEP e PIP ed alienazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

### Art.2 Programmazione

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, in L. n. 133/2008, il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta, nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili di dismissione.
2. 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 e ha la medesima validità.
3. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio comunale può stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel suddetto Piano, con contestuale variazione del medesimo.

### Art.3 Beni alienabili

1. Possono essere alienati:
  - 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 a pubblico servizio o che comunque non siano, con riguardo, alla destinazione attuale ed effettiva, strumentali all'attività istituzionale dell'Ente;
  - c) i beni immobili facenti parte del demanio del Comune, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
  - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. L'inserimento degli immobili di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle vendite redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, in Legge n. 133/2008, ne determina la conseguente classificazione nel patrimonio disponibile.

#### Art. 4 Particolari categorie di beni alienabili

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione o di altri Enti a fondo perduto, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo.
2. Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita.
3. I beni provenienti da procedure espropriative conseguenti a procedure per pubblica utilità possono essere alienati tranne che sia stata avviata o ricorrano i presupposti per la retrocessione a favore dei precedenti proprietari espropriati. Comunque, allorché non risulti applicabile l'istituto della retrocessione a vantaggio dei proprietari espropriati, possono essere attivate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, forme di partecipazione e preferenza per gli antichi proprietari, da precisarsi nel Piano di cui all'art.2.

#### Art. 5 Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle procedure di vendita dei beni oggetto del presente regolamento, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Nel rispetto della normativa vigente, i tempi di pubblicazione dei bandi e/o gli avvisi pubblici, sono stabiliti dal Responsabile del procedimento di alienazione, in relazione alle caratteristiche del bene e alla potenziale platea di acquirenti, e non potranno comunque essere inferiori a giorni trenta.
3. I bandi e/o gli avvisi pubblici, sono sempre pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune, così come l'avviso che dà conto dell'esito della gara, oltre alle pubblicazioni obbligatorie sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul Bollettino Ufficiale Regionale, nei casi previsti dalle normative vigenti.
4. Sulla base delle caratteristiche specifiche del bene da alienare il Responsabile del procedimento può curare l'informativa anche attraverso ulteriori pubblicazioni di appositi comunicati sulla stampa locale e / o nazionale e/od in ogni altra forma ritenuta opportuna.

### CAPO II

#### PREZZO E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

#### Art. 6 Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta da un dirigente tecnico comunale ( dirigente LL.PP., dirigente "Supporto tecnico al servizio patrimonio" , dirigente urbanistica) o, in casi eccezionali da motivare nel provvedimento di conferimento, dall'Agenzia del Territorio o da un professionista esterno appositamente incaricato, seguendo le procedure previste dai regolamenti interni e dalla normativa nazionale in materia di incarichi. In caso di incarico a professionista esterno la stima deve confermata da un dirigente tecnico comunale.
2. In sede di Piano annuale delle Alienazioni di cui all'art.2, i beni immobili possono anche essere valutati sommariamente dai dirigenti di cui al comma 1, è comunque necessario che la stima venga perfezionata prima dell'inizio delle procedure di vendita e è necessario darne atto in apposita deliberazione della Giunta Comunale.
3. Nell'ipotesi di cui al successivo art.18 comma 2 lettera d), ad eccezione della cessione del bene in

favore di ente locale così come definito ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 267/2000, la perizia di stima deve essere redatta od asseverata con parere di congruità tecnico-economica da parte dell' Agenzia del Territorio di riferimento locale.

4. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara.

#### Art. 7 Pagamento del prezzo di vendita

1. Il prezzo, dovrà essere pagato per intero prima della stipula del contratto di vendita, salvo quanto previsto al successivo comma 2. Nel caso in cui il bando di asta o l'invito a presentare offerta richiedano il versamento di un acconto sul prezzo, l'acquirente procederà al versamento della somma dovuta a saldo alla data del rogito.

2. Solo quando sia espressamente previsto nel bando di gara o nell'invito a presentare offerta, l'Amministrazione può accordare all'acquirente dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto sempre che il valore del bene non sia inferiore od uguale ad euro 100.000,00. La dilazione può essere consentita su richiesta dell'acquirente e per una durata comunque non superiore a 12 mesi. In ogni caso all'atto della stipula deve essere versata una quota pari alla percentuale del 25% del prezzo di vendita.

3. Per il periodo della dilazione è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello legale.

4. In caso di immediato trasferimento del diritto di proprietà, a garanzia del debito residuo, potrà essere richiesta iscrizione di ipoteca per un valore pari al doppio dell'importo dovuto, ovvero il deposito di una fideiussione bancaria o assicurativa che obbligheranno il fideiussore ad eseguire il pagamento senza la previa escussione del debitore principale, a prima e semplice richiesta del Comune, senza possibilità per il fideiussore stesso di sollevare eccezioni di sorta ed in particolare quelle di cui agli articoli 1939, 1944, 1945 e 1957 del codice civile.

#### Art. 8 Condizioni generali di vendita

1. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova;
- qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
- l'acquirente si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta ad acquistare; l'Amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stata adottata la Determinazione di aggiudicazione definitiva;
- l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto agli immobili;
- in caso di vendita di immobile locato a terzi sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore e in suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati; in ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione in corso per tutti i diritti e oneri ivi contemplati;
- il contratto è stipulato dal Responsabile della struttura a cui fa capo la gestione del Patrimonio ed è rogato di norma da un notaio di fiducia dell'acquirente o dal Segretario Generale;
- i termini per la stipulazione del contratto sono stabiliti in 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, (salvo diverso termine predeterminato nel

bando d'asta o nella lettera di invito) ovvero dalla comunicazione di accettazione dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto nell'ipotesi di cui al successivo art 11;

- tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente. L'acquirente è tenuto, in aggiunta al prezzo, al pagamento dell'I.V.A. se dovuta ed al pagamento delle spese notarili, di registro, ipotecarie e catastali ed al rimborso delle spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc...).
- L'alienazione di beni comunali non può essere disposta a favore di tutti gli amministratori e consiglieri, nonché nei confronti di dipendenti e professionisti esterni incaricati coinvolti a qualunque titolo nelle procedure di vendita del Comune di Fermo.

### CAPO III PROCEDURE DI VENDITA

#### Art. 9 Forme di individuazione del contraente

1. All'alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune si procede mediante procedura di evidenza pubblica, salvo quanto previsto agli articoli del capo V del presente regolamento.

#### Art.10 Criterio di aggiudicazione

1. Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo di vendita del bene determinato con la perizia di cui all'art. 6, indicato nel bando o nella lettera di invito, unitamente alla misura minima di rialzo calcolata in non meno dell'1% del prezzo base. Nel bando può prevedersi che l'offerta al rialzo sia per scatto minimo o suo multiplo.

2. La gara si svolge di norma con il metodo delle "offerte segrete" da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, indicato nel bando. Il Responsabile del Procedimento può valutare l'opportunità di adoperare il metodo dell' "estinzione della candela vergine", che si svolgerà utilizzando, invece delle candele, ormai in disuso, un apposito cronometro, avviato da un programma informatico. Qualora il criterio di aggiudicazione è quello delle "offerte segrete", occorre precisare nel bando o nella lettera invito che si procederà all'aggiudicazione anche quando sia stata presentata una sola offerta, purché superiore all'importo a base di gara.

3. Alla vendita è data pubblicità come previsto dal precedente art.5, mediante i canali ritenuti più idonei in funzione delle caratteristiche dei beni da alienare al fine di raggiungere la più ampia cerchia di potenziali acquirenti. In ogni caso il termine di presentazione delle offerte indicato nel bando di gara o nella lettera di invito, non può essere inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando stesso all'Albo Pretorio del Comune o dall'invio della comunicazione di invito e, comunque, nel rispetto della normativa vigente.

#### Art. 11 Diritto di prelazione

1. Nel caso di alienazione di un immobile valutato per importo inferiore od uguale ad € 50.000,00 su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene stesso può essere offerto al titolare di tale diritto al prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art.6.

2. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli interessati e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, le condizioni alle quali la vendita dovrà essere

conclusa e l'invito specifico a comunicare la volontà di esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva, non stabiliscano un termine diverso. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto scritto e deve contenere la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo.

3. La cauzione, qualora non sia versata in tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria od assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale. La mancata comunicazione dell'accettazione ovvero l'intervenuta accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente articolo per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima. In tal caso il Comune procederà alla vendita del bene secondo le modalità di cui al presente regolamento.

4. Per l'alienazione di un immobile valutato ai sensi dell'art.6 per importo superiore od uguale ad € 50.000,00 su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene è comunque messo in vendita con procedura aperta. Nell'avviso dovrà essere indicato che l'immobile è soggetto a prelazione.

5. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, vengono comunicati, dal responsabile del procedimento, al soggetto titolare del diritto di prelazione i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

6. Se il diritto di prelazione viene esercitato, con comunicazione scritta, l'immobile viene venduto al soggetto titolare del diritto allo stesso prezzo risultante dalla migliore offerta acquisita in gara e secondo le modalità del presente regolamento. In caso contrario decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

#### CAPO IV PROCEDURA APERTA

##### Art. 12 Procedura aperta e commissione di gara

1. E' adottato il sistema della procedura aperta quando:

- a) il più probabile valore di mercato del bene sia stato stimato di importo superiore od uguale ad Euro 50.000,00;
- b) indipendentemente dal valore, quando il potenziale interesse all'acquisto del bene, per la sua natura o per la sua potenziale utilizzazione, non sia circoscritto ad un ambito ristretto di soggetti.

2. Nel bando di gara sono indicati:

- a) l'immobile o il diritto reale da alienare con i relativi dati catastali;
- b) il prezzo estimativo posto a base di gara;
- c) il criterio di aggiudicazione;
- d) i requisiti di onorabilità dei partecipanti;
- e) le cause di esclusione riferibili al concorrente e all'offerta;
- f) le modalità di svolgimento della gara ;
- g) le modalità per la presentazione delle offerte e il termine entro cui devono pervenire;
- h) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
- i) l'ammontare del deposito cauzionale richiesto;
- j) le modalità di corresponsione del prezzo dovuto;
- k) i tempi di sottoscrizione del contratto;
- l) il soggetto che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;
- m) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere

visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita;

n) quant' altro inerente il procedimento.

3. Il bando di gara dovrà prevedere, altresì, che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'Amministrazione.

4. La Commissione di gara è costituita dal Dirigente del settore cui è assegnata la gestione del Patrimonio, che di norma svolge anche le funzioni di Presidente della stessa, dal Dirigente del settore cui è assegnato il servizio contratti o suo delegato e da funzionario del servizio contratti che di norma svolge anche le funzioni di segretario verbalizzante.

5. Le operazioni della Commissione di gara e l'aggiudicazione provvisoria risulteranno da apposito verbale.

6. L'aggiudicazione definitiva è successivamente disposta con determinazione del dirigente del settore cui è assegnata la gestione del Patrimonio, previa verifica dei requisiti e delle dichiarazioni rilasciate, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, dall'aggiudicatario e dal concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, ivi comprese quelle riferibili alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

7. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto.

#### Art. 13 Modalità di presentazione della proposta di acquisto

1. Chiunque abbia interesse all'acquisto di uno degli immobili descritti nel bando d'asta dovrà presentare all'Amministrazione comunale una proposta irrevocabile d'acquisto superiore al prezzo di vendita fissato ai sensi dell'art. 6. L'offerta sarà effettuata con un rialzo minimo nella misura di aumento indicata nel bando di gara o nella lettera di invito, o in un suo multiplo nel rispetto dell'art.10 comma 1 del presente regolamento.

2. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;

- si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui è da ricomprendersi l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.

3. Qualora fra l'importo del prezzo offerto per l'acquisto, espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

4. L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla formalizzazione della vendita. L'aggiudicatario non potrà avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita.

5. L'offerta di acquisto dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune, a mezzo raccomandata AR o posta celere, oppure consegnata a mano oppure tramite corriere, entro e non oltre la data riportata nel bando. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nel bando, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

6. Alla proposta dovrà essere allegato uno o più assegni circolari non trasferibili, dell'importo pari al 10 % del prezzo a base d'asta, intestati al Comune di Fermo, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verranno restituiti ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data dell'atto di approvazione del verbale di gara. All'aggiudicatario il deposito cauzionale sarà restituito all'atto della sottoscrizione del contratto di vendita salvo lo scomputo dello stesso dal prezzo di vendita.

7. Il Comune comunicherà a mezzo lettera raccomandata AR, l'esito della gara al concorrente



risultato aggiudicatario e agli altri concorrenti entro 30 giorni dall'espletamento della gara. Qualora l'offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore rispetto al prezzo posto quale base d'asta, per procedere all'aggiudicazione si effettuerà una nuova gara limitata ai suddetti concorrenti risultati potenziali aggiudicatari. Gli stessi saranno invitati, dal Presidente di gara, a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata. L'invito sarà effettuato verbalmente ed in sede di procedura pubblica, prima perciò di dichiarare chiusa la seduta, se i potenziali aggiudicatari sono tutti presenti; in caso contrario, l'invito dovrà essere scritto e dovrà essere effettuato entro e non oltre tre giorni dalla data dalla procedura aperta pubblica; in ogni caso il termine per presentare la nuova offerta non dovrà essere superiore a sette giorni decorrenti o dalla data dalla procedura aperta pubblica, se l'invito è verbale, o dalla data della lettera di invito, se scritto. Nel caso i concorrenti non acconsentano a presentare la nuova offerta, si provvede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

8. Il contratto di vendita dovrà essere stipulato a pena di decadenza nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva ed ai sensi dell'art.8.

#### Art. 14 Rinuncia dell'aggiudicatario

1. Nei confronti dell'aggiudicatario definitivo che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipula di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati ovvero al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che volesse rinunciare all'aggiudicazione, non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale.

2. Nel caso in cui il bando preveda la possibilità di rateizzare il prezzo, così come disposto dall'art. 7, non si procederà alla stipulazione del contratto e non sarà restituito il deposito cauzionale al migliore offerente che, volendo avvalersi della rateizzazione del prezzo di vendita prevista nel bando di gara, non produca, nei termini stabiliti dallo stesso bando, le garanzie richieste.

3. Nei casi indicati ai commi 1 e 2 che precedono, il Responsabile del procedimento procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, risultata regolare, nonché alla revoca della precedente aggiudicazione, se già nel frattempo intervenuta.

4. Negli altri casi, il bene non verrà aggiudicato e per l'alienazione del medesimo dovrà essere indetta una nuova procedura aperta.

#### Art. 15 Offerta per procura

1. Sono ammesse le offerte per procura. La procura deve essere speciale, per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio e sarà unita al verbale d'asta.

2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone queste si intendono solidalmente obbligate.

3. Sono ammesse le offerte per persone da nominare, secondo le modalità previste nella normativa vigente.

#### Art. 16 Esperimento infruttuoso di gara

1. Nel caso che risulti infruttuoso l'esperimento di gara, l'Amministrazione, anche in relazione alle esigenze del bilancio comunale, ha facoltà:

a) di ripetere la procedura aperta per non più di una volta al medesimo prezzo a base d'asta; qualora anche il secondo tentativo di procedura aperta dovesse risultare infruttuoso la procedura aperta può essere ripetuta ad un prezzo ridotto del 10%;

b) di procedere alla vendita a procedura negoziata preceduta da avviso pubblico ai sensi del successivo art. 17;

c) di rinunciare all'alienazione.

2. L'indirizzo sulla scelta deve risultare da apposita deliberazione di Giunta Comunale.

## CAPO V PROCEDURA NEGOZIATA

### Art. 17 Procedura negoziata preceduta da avviso pubblico

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della procedura negoziata preceduta da avviso pubblico, nei seguenti casi:

a) quando la commerciabilità del bene è, per la sua ubicazione e tipologia, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati e comunque il più probabile valore di mercato sia stimato, a norma dell'art. 6, inferiore a Euro 50.000,00;

b) in caso di procedura aperta infruttuosa di cui al precedente art.16 comma 1 . In tal situazione la valutazione di base di cui all'art.6 è ridotta del 10% elevabile al 15% se la procedura negoziata fa seguito a tutti e tre i tentativi di procedura aperta di cui al comma 1 lettera a del precedente art.16.

c) quando il bene è in comproprietà tra il Comune ed un soggetto privato e vi sia un potenziale acquirente della quota parte di proprietà pubblica che abbia presentato una formale offerta di acquisto al comproprietario ritenuta congrua dall'ufficio preposto alla gestione del patrimonio.

2. La procedura negoziata di cui al comma precedente, è condotta previa individuazione di tutti i potenziali interessati, mediante pubblicazione di avviso pubblico, anche in presenza di espresse richieste d'acquisto. A tal fine si procede alla pubblicità con le forme e modalità di cui all'articolo 5.

3. La lettera di invito a presentare offerta contiene tutte le modalità di presentazione della stessa nonché i patti e le condizioni della vendita.

4. L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che ha offerto l'aumento maggiore sul prezzo a base d'asta riportato nell'avviso di vendita nel rispetto del comma 1 art. 10 del presente regolamento. Tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente. L'acquirente è tenuto, in aggiunta al prezzo, al pagamento dell'I.V.A. se dovuta ed al pagamento delle spese notarili, di registro, ipotecarie e catastali ed al rimborso delle spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc...)

### Art. 18 Procedura negoziata diretta

1. La procedura negoziata può avvenire anche in forma diretta, ad un prezzo non inferiore a quello stimato a norma dell'articolo 6, salvo quanto previsto al comma 5 del presente articolo.

2. Si può procedere alla vendita con il sistema della procedura negoziata diretta:

a) qualora la procedura aperta, precedentemente esperita, ancorché ripetuta, sia risultata deserta, e sia andata deserta anche la procedura negoziata preceduta da avviso pubblico di cui all'articolo precedente;

b) qualora la procedura negoziata preceduta da avviso pubblico di cui al precedente art. 17 sia

andata deserta;

c) qualunque sia il valore dell'immobile, quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che l'Amministrazione comunale ritenga utile acquisire, secondo le disposizioni di cui all'art.19;

d) qualunque sia il valore dell'immobile, quando la cessione del bene sia a favore di ente locale ai sensi dell'art. 2 Dlgs.n.267/2000 o fondazione bancaria o altro ente pubblico non economico che svolga la sua attività nell'ambito sociale e/o culturale e la destinazione dell'immobile, in tutti i casi, sia tesa al soddisfacimento permanente di esigenze della collettività. Tale destinazione deve essere esplicitata e verificata nella necessaria e specifica deliberazione consiliare di autorizzazione all'operazione, deve inoltre essere curata dal Comune alienante la trascrizione del vincolo perenne di utilizzo specifico ed inoltre di inalienabilità per anni venti del bene. Sempre nella fattispecie del presente punto, ad eccezione della cessione del bene in favore di ente locale così come definito ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. n. 267/2000, l'alienazione è disposta al prezzo di cui al comma 3 art.6 del presente regolamento;

e) nel caso che il bene immobile appartenga al patrimonio disponibile comunale, sia stato inserito nel Piano delle Alienazioni di cui all'art.2, il valore stimato di cui all'art.6 del presente regolamento sia inferiore od uguale ad € 35.000,00 ed eventualmente ci sia richiesta di acquisto da parte di privato. In tal caso la procedura negoziata si svolge tra il privato richiedente e/o utilizzatore a qualunque titolo del bene e tutti i confinanti con il bene immobile in oggetto. I soggetti invitati devono presentare la loro offerta in busta chiusa (metodo delle schede segrete) nel termine indicato nella lettera invito, termine che non può essere superiore a trenta giorni. L'aggiudicazione viene effettuata a favore di chi ha formulato l'offerta migliore nel rispetto dell'art.10 comma 1 e superiore alla stima di cui all'art.6.

4. Anche nel caso di vendita a procedura negoziata diretta la parte acquirente si accolla tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto. L'acquirente è tenuto, in aggiunta al prezzo, al pagamento dell'I.V.A. se dovuta ed al pagamento delle spese notarili, di registro, ipotecarie e catastali ed al rimborso delle spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc...).

5. Nelle ipotesi di cui alle lettere a) e b) del comma 2 il prezzo di vendita potrà essere inferiore fino al 15% rispetto al valore stimato ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento. La decisione in materia dovrà seguire ad esplicita deliberazione della Giunta Comunale di indirizzo.

#### Art. 19 Permuta

1. Quando ricorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale e/o quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene o la costituzione di particolari servitù comunque ambedue finalizzati ad una provata utilità generale senza dover ricorrere alla procedura espropriativa, ovvero per dare corso a sistemazioni a livello catastale e / o di assetto delle proprietà, il Consiglio Comunale può autorizzare la conclusione, a trattativa privata, di contratti di permuta, con enti e privati, di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile.

2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il trasferimento ad altri del bene pubblico.

3. La permuta degli immobili potrà comportare anche un conguaglio in denaro, da corrispondersi per intero prima della stipula del contratto.

4. Per la stima dei beni e il rogito del contratto si applicano le disposizioni degli articoli 6 e 8.

#### CAPO VI

## DISPOSIZIONI FINALI

### Art. 20 Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entrerà in vigore una volta divenuta eseguibile la relativa deliberazione consiliare di approvazione.