

ALLEGATO “A”

COMUNE DI PERNUMIA

PROVINCIA DI PADOVA

Ufficio Tecnico – Servizio Gestione del Patrimonio



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI E MOBILI COMUNALI.

Approvato con delibera del C.C. n. 26 del 28/09/2021

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI E MOBILI COMUNALI.

INDICE

- Art. 1 Finalità ed oggetto
- Art. 2 Beni alienabili
- Art. 3 Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari
- Art. 4 Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni
- Art. 5 Cessazione della destinazione pubblica del bene
- Art. 6 Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico
- Art. 7 Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade
- Art. 8 Destinazione delle entrate
- Art. 9 Valutazione e stima dei beni
- Art. 10 Prezzo di vendita
- Art. 11 Compiti ed attribuzioni
- Art. 12 Procedure di vendita e condizioni
- Art. 13 Beni soggetti a diritto di prelazione
- Art. 14 Asta Pubblica
- Art. 15 Asta Pubblica – Offerte
- Art. 16 Aste deserte
- Art. 17 Aggiudicazione provvisoria e stipula preliminare
- Art. 18 Aggiudicazione definitiva
- Art. 19 Capacità a contrarre
- Art. 20 Garanzie e Cauzione
- Art. 21 Trattativa Privata Diretta
- Art. 22 Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa
- Art. 23 Permuta
- Art. 24 Prelazione o beni vincolati
- Art. 25 Pubblicità
- Art. 26 Contratto
- Art. 27 Spese contrattuali
- Art. 28 Beni mobili
- Art. 29 Norma finale
- Art. 30 Entrata in vigore

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI E MOBILI COMUNALI.

Art. 1 - Finalità ed oggetto.

1. Il presente Regolamento, ai sensi della vigente normativa, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Pernumia in deroga alle norme vigenti per le amministrazioni statali in materia di alienazione di beni immobili disponibili, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2. Con le disposizioni del presente Regolamento, il Comune, assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

3. Il presente Regolamento costituisce "*lex specialis*" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.

Art. 2 - Beni alienabili.

1. Sono alienabili:

- 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);
- e) i beni mobili facenti parte del patrimonio comunale di cui all'articolo 28 del presente regolamento.

2. Per l'alienazione degli alloggi, classificabili di "*Edilizia Residenziale Pubblica*", si procederà secondo quanto statuito dalla legge 24 dicembre 1993 n. 560, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché da eventuali leggi regionali in materia.

3. L'inserimento dei beni, di cui alle lettere b) e c), nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, di cui al successivo art. 3, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133, o nella deliberazione di cui all'art. 4, ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

4. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

5. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Restano salvi, inoltre, i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali dettati dal D.Lgs. 42/2004.

Art. 3 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

1. L'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile e dei diritti reali immobiliari, di cui al precedente articolo, viene programmata, annualmente, con un piano di dismissione del patrimonio immobiliare, non più rispondente alle finalità pubbliche e/o altrimenti utilizzabile, secondo quanto statuito dall'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008 n. 112, modificato dalla legge 6 agosto 2008 n. 133 e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Nel Piano sono indicati:

- a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) per ogni singolo bene, il valore di massima, la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione;
- d) la destinazione del ricavato;
- e) i termini di validità del programma stesso.

3. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale, ai sensi del 2° comma, lettera I) dell'art. 42, del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i., viene approvato, annualmente, ed allegato al Bilancio di Previsione e deve essere altresì coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

4. Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni può essere, anche in corso d'anno, modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 4 - Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni.

1. Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire, in qualsiasi momento, e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni.

Art. 5 - Cessazione della destinazione pubblica del bene.

1. L'inclusione di un bene nel demanio comunale e/o nel patrimonio indisponibile è collegato al fatto che il bene, venuto ad esistenza, abbia determinati requisiti; quindi, la sottrazione del bene dal demanio e dal patrimonio indisponibile, e l'inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del Consiglio Comunale.

2. I terreni possono assumere una nuova destinazione anche, in via generale, tramite il P.R.G. e/o P.A.T., approvato dal Consiglio Comunale, nella parte in cui lo strumento individua le localizzazioni, cioè le aree destinate a servizi di interesse pubblico.

3. Infine, per quello che riguarda le strade, queste perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 7.

Art. 6 - Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico.

1. Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art. 5, l'Ente provvede alla sdemanializzazione e/o alla dichiarazione di cessazione dell'uso pubblico d'ufficio ovvero su istanza di parte. In tale ultimo caso, il soggetto interessato a tale dichiarazione, può presentare apposita richiesta, all'Ufficio Patrimonio del Comune di Pernumia, tramite apposito modulo, redatto in carta semplice, e corredato di:

- a) documentazione fotografica della zona interessata;
- b) estratto di mappa catastale aggiornato di data non antecedente i tre mesi.

2. La domanda dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo.

3. L'Ufficio Tecnico analizza la possibilità di trasferire il bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se, nel caso specifico, il bene oggetto della richiesta abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto dell'identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dal piano regolatore vigente.

4. Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica, l'Ufficio, previa comunicazione alla Giunta Comunale, respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario, verrà avviata l'istruttoria della pratica, che dovrà essere sottoposta all'attenzione del Consiglio Comunale.

5. Per quello che riguarda la vendita successiva, l'Amministrazione Comunale farà riferimento ai valori di mercato.

Art. 7 - Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade.

1. Anche per quanto riguarda il demanio stradale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica, potrà aver luogo d'ufficio, ovvero, ad istanza di parte. La valutazione che sottende il provvedimento, dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:

1. che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa, secondo la destinazione del P.R.G., in detta viabilità o che sia stata surrogata;
2. che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati;
3. che la domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto, nella fattispecie dal frontista la strada.

2. In particolare, l'Ente dovrà garantire, con idonee forme di pubblicità, il diritto di prelazione all'acquisto da parte dei frontisti, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo. Qualora gli aventi diritto intendano far valere la prelazione, dovranno far pervenire la loro accettazione entro un termine perentorio di 30 gg..

3. Nel caso in cui il termine decorra senza che l'ufficio competente abbia ricevuto alcuna accettazione, i frontisti saranno considerati rinunciatari e sarà immediatamente disposta la vendita a terzi o a colui che ha inoltrato la richiesta.

Art. 8 - Destinazione delle entrate.

1. I proventi delle alienazioni dei beni immobili sono destinati all'incremento del patrimonio comunale, alla realizzazione di opere pubbliche o a spese di investimento, ovvero, ai fini previsti dall'art. 193, comma 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 9 - Valutazione e stima dei beni.

1. Il prezzo del bene, da porre a base d'asta, è determinato dal competente Settore Tecnico Comunale, avendo riguardo di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato dei luoghi e di diritto, della destinazione d'uso, al fine di pervenire al più probabile valore di mercato mediante uno o più dei seguenti metodi:

- a) stima sintetica a vista;
- b) stima storica sulla base dei passati valori di compravendita;
- c) stima per confronto con altri beni vicini e simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- d) stima per capitalizzazione del reddito medio annuo e continuativo che il bene potrà conseguire.

2. La proposta di vendita, eventualmente accompagnata dagli elaborati grafici e tecnici necessari (planimetrie, descrizione analitica del bene, documentazione fotografica etc.), dovrà indicare il valore di stima.

3. In fase di prima applicazione del presente Regolamento, il piano delle alienazioni verrà redatto in base ai valori precedentemente già determinati con il provvedimento dell'anno precedente, ove non sia disponibile una proposta di vendita redatta secondo quanto previsto nel presente articolo.

Art. 10 - Prezzo di vendita.

1. Il prezzo del bene posto a base d'asta, determinato dal Settore Tecnico Comunale ed eventualmente, qualora il bene da stimare abbia caratteristiche particolari, da un tecnico esterno incaricato, tiene conto dei criteri di valutazione, di cui al precedente art. 9, nonché dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene al momento dell'atto di disposizione, senza alcun obbligo per il Comune di eseguire verifiche, accatastamenti, frazionamenti, volture ovvero assumere atti per modificare lo stato dei luoghi e della titolarità.

2. Qualora, norme statali o regionali lo prevedano, il prezzo di vendita verrà determinato, da uno dei soggetti individuati nel comma precedente, sulla base di apposita perizia asseverata.

3. Il valore determinato sulla proposta di vendita, ovvero in perizia estimativa, costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto di IVA, se dovuta, sul quale saranno formulate le offerte.

4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, e se ritenuto necessario, le spese tecniche sostenute e/o da sostenere (es. frazionamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno e quant'altro necessario).

Art. 11 - Compiti ed attribuzioni.

1. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale è competente all'adozione e formazione degli atti relativi alla procedura di dismissione.

2. Per lo svolgimento delle attività, gli altri Uffici dell'Amministrazione Comunale, sono vincolati a fornire la massima collaborazione e a fornire tutte le notizie, e i dati in loro possesso, utili per i fini considerati, nonché per lo svolgimento di attività istruttorie; in modo particolare quelle di carattere tecnico e/o urbanistico, anche presso altri uffici pubblici.

3. In caso di urgenza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà, motivatamente, incaricare tecnici esterni per la redazione della stima, del tipo di frazionamento, sia per il catasto terreni che per

il catasto urbano, per l'espletamento di pratiche ipocatastali ed altre attività connesse e necessarie per la definizione del procedimento.

4. Sulla base dell'elencazione del Piano delle Alienazioni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, tenendo anche conto delle direttive dell'Amministrazione Comunale e delle esigenze di bilancio, determina le priorità e individua i beni da porre in vendita nel corso dell'anno.

5. Il medesimo Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, per l'avvio della procedura di alienazione, provvede con proprie determinazioni:

- a) ad individuare il bene oggetto dell'alienazione;
- b) ad approvare il bando di asta;
- c) a definire le forme di pubblicità e gli eventuali relativi costi;
- d) a stabilire eventualmente la partizione per lotti, nel caso in cui non sia già stata prefigurata in sede di approvazione del programma di alienazioni.

Art. 12 - Procedure di vendita e condizioni.

1. Le alienazioni sono effettuate, in via generale, con procedure ad evidenza pubblica, da esperirsi mediante offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, secondo le procedure di cui agli articoli seguenti.

2. Ai sensi della vigente normativa, la procedura per la scelta del contraente, è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa con adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

3. Alle alienazioni immobiliari, contemplate dal presente Regolamento, si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata;
- d) permuta.

Art. 13 - Beni soggetti a diritto di prelazione.

1. Quando un bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata come indicato nei commi che seguono.

2. Per quanto a conoscenza dell'Ente, a coloro che godono del diritto di prelazione, è data notizia dell'offerta di vendita, mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata o altro mezzo legale di comunicazione, contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto stesso.

3. Il titolare del diritto di prelazione è tenuto ad esercitarlo, nei modi come sopra comunicati, al prezzo di provvisoria aggiudicazione ottenuto in sede di gara, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'avvenuto ricevimento della comunicazione.

4. 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 dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

5. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale invita i concorrenti a far pervenire, entro 15 (quindici) giorni dall'apertura delle buste, una proposta migliorativa.

6. In caso di parità si procede ad oltranza fino ad ottenere il prezzo più elevato entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'avvio della trattativa. Successivamente, si procederà a sorteggio alla presenza dei suddetti concorrenti.

7. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

8. Qualora l'asta vada deserta, il titolare del diritto di prelazione può esercitarlo, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'esito della gara, corrispondendo il prezzo fissato a base d'asta.

9. Scaduto il termine perentorio di cui ai precedenti commi 3 e 8, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto si procede con gli adempimenti consequenziali.

Art. 14 - Asta Pubblica.

1. Alle alienazioni immobiliari, contemplate dal presente regolamento, si procede, di norma, mediante asta pubblica, secondo le procedure di cui all'articolo 73, lettera c), del R.D. 25 maggio 1924 n. 827, e s.m.i., sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 10.
2. Le offerte vanno inviate al Comune, ad esclusivo rischio del concorrente, nel termine massimo previsto dal bando.
3. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale che individua i beni da alienare, approva il bando d'asta ed impegna le necessarie somme.
4. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti, qualora presentino offerte per più di un lotto.

Art. 15 - Asta Pubblica – Offerte.

1. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta da un'apposita Commissione, nominata secondo le modalità previste dalla vigente normativa.
2. Le offerte, per essere valide, devono pervenire, in piego sigillato, improrogabilmente entro la data e l'ora stabilite nell'avviso. Per le offerte che non siano pervenute, o siano pervenute fuori tempo, non sono ammessi reclami.
3. Le offerte, sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre, ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione, consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta, di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
5. Sono ammesse offerte per procura rilasciata mediante atto notarile.
6. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali, si procederà a richiedere, in sede di aggiudicazione, a ciascun offerente, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali, si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

Art. 16 - Aste deserte.

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo, se ritenuto opportuno, fino ad un massimo del 10%.
2. Dal secondo incanto andato deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere alla vendita a trattativa privata, come previsto dall'art. 17, lett. e), all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene. Anche se venissero esperite più procedure d'asta, la riduzione massima dal prezzo determinato, non potrà superare il 20%.

Art. 17 - Aggiudicazione provvisoria e stipula preliminare.

1. Nel caso in cui l'asta, contempri il diritto di prelazione a favore di specifici soggetti, si procederà all'aggiudicazione provvisoria al migliore offerente.
2. All'aggiudicazione provvisoria farà seguito il preliminare di vendita, con indicati i dati anagrafici dell'aggiudicatario provvisorio, il prezzo della vendita e tutte le norme pattuite, nonché la clausola per l'eventuale prelazione, da notificarsi ai soggetti aventi titolo alla prelazione per gli effetti contemplati dall'art. 13.
3. Ove il bando di asta pubblica, non contempri il diritto di prelazione, il Verbale di gara è definitivo e, conseguentemente, non sarà necessario la stipula del preliminare di vendita.

Art. 18 - Aggiudicazione definitiva.

1. Nel caso in cui nessun soggetto abbia esercitato il diritto di prelazione, 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 innanzi richiamate.

2. 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 3 (tre) mesi successivi all'aggiudicazione definitiva.

Art. 19 - 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 del Codice Civile.

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.

Art. 20 - Garanzie e Cauzione.

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 e di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. La parte acquirente, viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili ed onerosi, dalla data di stipulazione del contratto.

3. La cauzione, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme indicate dal bando d'asta, o da apposito provvedimento dell'Amministrazione, è determinata in misura pari al 10% del valore del bene. La stessa, viene trattenuta dal Comune, come anticipazione sul prezzo di aggiudicazione, e a garanzia della stipula dell'atto e, sarà incamerata se l'aggiudicatario, rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula, dopo la formale convocazione.

4. I depositi effettuati dai concorrenti, che non sono risultati aggiudicatari, saranno restituiti dopo l'aggiudicazione definitiva della gara.

Art. 21 - Trattativa Privata Diretta.

1. La Giunta Comunale, al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Onlus, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, può, con proprio provvedimento, ammettere la trattativa privata diretta ed autorizzare la vendita, nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- e) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 16;
- f) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (importo massimo pari ad €. 35.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);

2. Con lo stesso provvedimento, la Giunta Comunale, procederà alla verifica della sussistenza dei requisiti previsti dal precedente comma, indicandone prezzo e condizioni a favore dell'interessato, o del soggetto che sarà individuato a seguito di gara ufficiosa. Di detto provvedimento viene data immediata notizia mediante pubblicazione per estratto da effettuarsi nelle forme di cui all'art. 25.

3. In tutte le suddette ipotesi, l'alienazione del bene, avviene ai sensi dell'art. 41, sesto comma, del R.D. n. 827/1924 e s.m.i., sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato, determinato ai sensi del precedente art. 10.

4. Nel caso previsto dalla lettera e), il prezzo di mercato, di cui al precedente comma, è quello posto a base dell'ultimo incanto deserto.
5. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto, avente contemporaneamente titolo all'acquisto, l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al successivo articolo 22.
6. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dispone, con proprio atto, l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue dalla stipula del contratto.
7. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 20.

Art. 22 - Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa.

1. Alle alienazioni immobiliari, contemplate dal presente regolamento, si procede mediante procedura negoziata (Trattativa Privata) preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore, massimo € 70.000,00, per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).
2. In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata, previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita.
3. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Servizio competente a favore del migliore offerente.
4. 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.
5. La vendita non può, in ogni caso, avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 10, posto a base delle offerte da presentare.
6. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento, viene data notizia della vendita, e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte, mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art. 25.
7. Il Comune può, inoltre, inviare avviso diretto alle ditte catastali, conosciute e rintracciabili, di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.
8. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 20.
9. Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita, una Commissione, costituita dal Responsabile del Servizio competente con funzione di Presidente e da due impiegati del comune, da quest'ultimo nominati, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.
10. In caso di parità di offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.
11. Delle operazioni viene redatto verbale.
12. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

Art. 23 – Permuta.

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di pubblica utilità, è possibile la permuta a trattativa privata, con enti e privati, di beni immobili patrimoniali disponibili.
2. La permuta degli immobili potrà avvenire, con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima, redatta ai sensi dell'art. 9 del presente regolamento.
3. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 20 e 21.

Art. 24 - Prelazione o beni vincolati.

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali, compresi quelli assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004, realizzati con contributi statali o regionali, o finanziati con mutuo di scopo in corso di ammortamento, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.
2. Il competente Settore accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

3. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale e alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 30 giorni dalla comunicazione, da parte del dirigente competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Settore procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 25 – Pubblicità.

1. Ai sensi della vigente normativa sono garantite alle alienazioni adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando, sia pari o superiore all'importo di €. 200.000,00: in forma integrale, per trenta giorni consecutivi, all'Albo Pretorio informatico e nel sito Internet comunale del Comune di Pernumia, per estratto su almeno un quotidiano;

b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a €. 200.000,00: in forma integrale, per trenta giorni consecutivi, all'Albo Pretorio informatico e nel sito Internet del Comune di Pernumia e, se ritenuto opportuno, utilizzando le Pubbliche Affissioni per l'esposizione di apposite locandine contenenti un estratto del bando nel Comune di ubicazione del bene.

3. Al fine di dare ampia pubblicità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà, di volta in volta, valutare l'opportunità di comunicare il bando alle associazioni di proprietari di immobili provinciali e regionali, alle associazioni o sindacati provinciali o regionali, alle associazioni di costruttori, alle agenzie di intermediazione immobiliare.

4. Delle deliberazioni di Giunta Comunale che autorizzano la trattativa privata, nelle ipotesi di cui agli artt. 21, 22 e 23, deve essere dato immediato avviso, a cura del Responsabile del Servizio Gestione del Patrimonio, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line e sul sito WEB del Comune di Pernumia.

5. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste, di volta in volta, nei singoli provvedimenti di vendita.

Art. 26 – Contratto.

1. La vendita degli immobili viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal Codice Civile, e tenuto conto del dispositivo di cui all'art. 97, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e successive modifiche o integrazioni.

2. Il prezzo di acquisto dovrà essere versato, presso il Tesoriere Comunale, ed esibita la relativa attestazione di pagamento, prima della stipula dell'atto. Il deposito, effettuato a garanzia dell'offerta, viene computato, in acconto, sul prezzo di aggiudicazione, mentre, diversamente, sarà trattenuto dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.

3. Nel caso la stipulazione dell'atto di compravendita non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'Amministrazione Comunale tratterà la cauzione versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni eventualmente causati al Comune dall'aggiudicatario stesso.

Art. 27 - Spese contrattuali.

1. Ai fini delle spese derivanti dal contratto di acquisto, si applicano le disposizioni previste dal comma 275, dell'articolo 1, della legge n. 311/2004 e s.m.i., che prevedono l'esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto, relativamente alle operazioni, agli atti, ai contratti, ai conferimenti ed ai trasferimenti di immobili di proprietà dei comuni, in favore di fondazioni, società di cartolarizzazione o associazioni riconosciute.

2. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, le seguenti spese:

- le spese tecniche da sostenere (es. frazionamento catastale definizione sanatorie, ecc.);

- le spese contrattuali ed accessorie inerenti e conseguenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili e di registrazione dell'atto.

Art. 28 - Beni mobili.

1. L'Amministrazione comunale può procedere all'alienazione di beni mobili di diversa natura. Tali alienazioni riguardano:

- a) tutti i beni mobili di proprietà comunale come ad esempio automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature di natura informatica non più idonei alla funzione cui erano destinati;
- b) residui delle lavorazioni nonché altri beni mobili anche obsoleti di cui l'Amministrazione intende disfarsi.

2. L'alienazione di beni mobili registrati dichiarati fuori uso con atto formale da parte del Responsabile competente, o per avvenuta scadenza del piano di ammortamento, è affidata all'Ufficio Patrimonio che, previa la stesura di un apposito elenco, ne curerà tutte le problematiche connesse alla determinazione del valore di vendita, la procedura di vendita e la cancellazione dall'inventario.

3. Quando il valore unitario dei beni o di un intero lotto di beni supera Euro 10.000,00 si procede alla vendita mediante procedimento ad evidenza pubblica, mentre quando il valore unitario dei beni è inferiore o uguale a Euro 10.000,00 si procede alla vendita mediante trattativa privata.

4. Nel caso di acquisto di un nuovo automezzo è prevista l'eventuale permuta di quello di proprietà comunale sulla base del valore di mercato dello stesso.

5. La consegna dei beni è disposta dopo la presentazione della ricevuta di pagamento. E' possibile assegnare a titolo gratuito a enti pubblici, istituzioni scolastiche, associazioni o altri soggetti non aventi scopo di lucro presenti sul territorio comunale che abbiano formulato specifica richiesta i beni mobili di cui all'elenco precedente privi di valore di mercato.

6. I beni mobili non più idonei alla funzione cui erano destinati privi di valore di mercato, e non oggetto di richiesta, anche da parte del personale dipendente se interessato, vengono rottamati e distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela ambientale.

Art. 29 - Norma finale.

1. La vendita viene perfezionata con contratto, nelle forme e modalità previste dalla legge.

2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto sono a carico dell'acquirente.

3. Le vendite vengono effettuate, salva diversa determinazione, a corpo e non a misura.

4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

5. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, prima della stipula del contratto.

6. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore e al Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

Art. 30 - Entrata in vigore.

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore a intervenuta esecuzione della delibera di approvazione.

2. 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.