



# COMUNE DI CASALBORDINO

Provincia di Chieti

---

SETTORE V - FISCALITA' LOCALE, ATTIVITA' PRODUTTIVE, PATRIMONIO E SERVIZI INFORMATICI  
PEC: [protocollo.comunecasalbordino@legalmail.it](mailto:protocollo.comunecasalbordino@legalmail.it) -

**Servizio Patrimonio –**

## **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI DISPONIBILI**

(Articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127)

A cura del **SETTORE V** - Fiscalita' Locale, Attivita' Produttive, Patrimonio e Servizi Informatici -  
Servizio Patrimonio –

Responsabile del Settore: Maurizio Aquilano  
Redatto da: Arch. Massimo Gigliotti

**Approvato con Deliberazione di Consigli Comunale n. 2 del 31/01/2020**

## Sommario

<b>CAPO I - OGGETTO E DEFINIZIONI.....</b>	<b>3</b>
<i>Art. - 1 – Oggetto del regolamento.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. - 2 – Definizioni .....</i>	<i>3</i>
<i>Art. - 3 – Beni alienabili.....</i>	<i>3</i>
<b>CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELL’ATTIVITA’ .....</b>	<b>4</b>
<i>Art. - 4 – Programmazione delle alienazioni .....</i>	<i>4</i>
<i>Art. - 5 – Individuazione del prezzo .....</i>	<i>4</i>
<i>Art. - 6 – Pagamento rateizzato del prezzo .....</i>	<i>5</i>
<b>CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA .....</b>	<b>5</b>
<i>Art. - 7 – Modalità di individuazione del contraente .....</i>	<i>5</i>
<i>Art. - 8 – Pubblicazione e pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. - 9 – Asta pubblica .....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 10 – Garanzie e cauzione.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 11 – Offerte per procura o per persona da nominare.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 12 – Seggio e verbale di gara.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 13 – Asta pubblica – Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara ....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 14 – Aste deserte.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 15 – Approvazione verbale di gara.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 16 – Stipulazione dell’atto di compravendita.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 17 – Trattativa privata mediante gara ufficiosa .....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 18 – Trattativa privata diretta.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 19 – Procedure deserte.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 20 – Permuta .....</i>	<i>12</i>
<b>CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI .....</b>	<b>12</b>
<i>Art. - 21 – Prelazione .....</i>	<i>12</i>
<i>Art. - 22 – Alienazione di beni immobili congiuntamente all’esecuzione di lavori pubblici .....</i>	<i>13</i>
<i>Art. - 23 – Gare esperite .....</i>	<i>13</i>
<i>Art. - 24 – Spese contrattuali .....</i>	<i>13</i>
<b>CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>13</b>
<i>Art. 25 – Disposizioni finali .....</i>	<i>13</i>

## **CAPO I - OGGETTO E DEFINIZIONI**

### **Art. - 1 – Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le alienazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari appartenenti al Comune di Casalbordino, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni e al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni e integrazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto di immobili, anche al fine di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il presente regolamento si conforma ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità, trasparenza, proporzionalità, ragionevolezza, adeguatezza, sussidiarietà e ad altri principi dell'ordinamento comunitario.

### **Art. - 2 – Definizioni**

Ai fini del presente regolamento, si intende:

- per “Ente”, il Comune di Casalbordino;
- per “Responsabile del Settore competente”, il soggetto incaricato di posizione organizzativa al quale competono gli atti e i provvedimenti di cui all'art. 107 e 109 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

### **Art. - 3 – Beni alienabili**

1. Sono alienabili a titolo esemplificativo:
  - a) i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'ente la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni;
  - b) i beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ente, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio e la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni;
  - c) i beni immobili appartenenti al demanio dell'ente, previa sdemanializzazione;
  - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
  - e) gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, alle condizioni stabilite dalle normative vigenti.
2. L'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, di cui al successivo articolo 4, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto della tutela di interesse storico-artistico, archeologico, architettonico e paesaggistico-ambientale.
3. Sono altresì alienabili i beni immobili la cui costruzione risalga ad oltre settanta anni, per i quali sia concluso con esito negativo il procedimento di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.
4. I beni immobili appartenenti al demanio culturale, non rientranti tra quelli elencati nell'art. 54, commi 1 e 2 del D.Lgs. n.42/2004, possono essere alienati solo se è stata acquisita l'autorizzazione del dal Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'art. 55 dello stesso decreto.

5. Sono esclusi dalla disciplina prevista nel presente regolamento:
- le affrancazioni di immobili derivanti da usi civici formalmente riconosciuti nel legittimo possesso.
  - le alienazioni delle aree dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.).

## **CAPO II - PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'**

### **Art. - 4 - Programmazione delle alienazioni**

1. Nell'ambito la programmazione economico-finanziaria pluriennale dell'Ente, il Consiglio comunale approva annualmente il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, quale allegato del Bilancio di Previsione.
2. Nel Piano sono indicati:
  - i beni immobili, le categorie di beni immobili e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare;
  - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, superficie, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - l'indicazione del valore di massima attribuito ai singoli beni.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della sua scadenza. In particolare, il Consiglio comunale può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.
4. All'alienazione dei beni immobili prevista nel programma triennale dei Lavori Pubblici si applicano le disposizioni di cui agli artt. 191, e 21 del D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

### **Art. - 5 - Individuazione del prezzo**

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
2. I beni da alienare vengono preventivamente valutati mediante perizia di stima redatta dal personale tecnico interno singolo o in commissione, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare e alla sua appetibilità all'acquisto astratta e concreta. Le funzioni dei tecnici comunali prescelti per la redazione della perizia sono da annoverarsi tra i compiti d'ufficio
3. Per la stima di beni aventi complesse caratteristiche il Responsabile del Settore competente può motivatamente avvalersi di tecnici esperti esterni, oppure dei servizi estimative dell'Agenzia delle Entrate in base all'art. 64, comma 3-bis, del D.lgs. 300 del 1999;
4. Anche le permutate immobiliari devono essere precedute da apposita perizia di stima.
5. La perizia estimativa deve contenere:
  - a) l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
  - b) una relazione tecnico-illustrativa del bene e del suo stato di conservazione;
  - c) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - d) la potenziale destinazione d'uso del bene.
6. Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per l'alienazione dell'immobile.

7. A tale valore come sopra determinato, dovranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) per poter procedere alla cessione del bene.

8. La validità della stima ha durata pari a un anno salvo che intervengano fattori diversi che inducano a modificare la stima in un momento antecedente. Successivamente, il Responsabile del Settore competente può confermare anche *per relationem* la stima già data.

#### **Art. - 6 – Pagamento rateizzato del prezzo**

1. Fatte salve diverse e specifiche disposizioni di legge, qualora ragioni di opportunità lo richiedano e comunque per importi superiori a € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), il Responsabile del Settore competente potrà accordare all'acquirente la rateizzazione parziale o totale del pagamento, in rate comprensive degli interessi di legge e della rivalutazione monetaria da contenere nel limite massimo di un triennio. In tal caso l'acquirente dovrà obbligatoriamente stipulare, prima della firma del contratto, apposita polizza fidejussoria, avente le caratteristiche e le condizioni indicate al successivo articolo art.10 comma 3, in favore del Comune a garanzia dell'esatto adempimento dei pagamenti rateizzati unitamente alle somme relative agli interessi e rivalutazione monetaria. Tutte le spese relative alla rateizzazione sono comunque a carico dell'acquirente.

2. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, sarà data esplicita informazione nel bando di gara con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

### **CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA**

#### **Art. - 7 – Modalità di individuazione del contraente**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:

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

2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Settore competente, con la quale è individuato il bene con il relativo valore di stima ed approvato il bando del pubblico incanto.

3. Qualora si proceda mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, con determinazione del Responsabile del Settore competente è approvato l'avviso pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene, alle modalità e ai termini di presentazione delle offerte.

4. Nella scelta del contraente è assicurato il rispetto di criteri di trasparenza e sono osservate le forme di pubblicità di cui al successivo art. 8.

5. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) e gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti, non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di asta pubblica, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente. Si applica in ogni caso l'art. 1471 C.C..

6. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 5 è nullo.

#### **Art. - 8 – Pubblicazione e pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita**

1. I bandi e gli avvisi riguardanti le procedure di vendita sono pubblicati sull'Albo Pretorio comunale e sito internet del Comune per una durata non inferiore a giorni 20.

2. Nello stesso termine da indicarsi nei bandi e negli avvisi devono essere presentate le offerte o domande degli interessati.

3. Al fine di dare adeguata pubblicità alla vendita potranno essere comunque utilizzati, a discrezione del Responsabile del Settore competente, anche altri mezzi di comunicazione ritenuti idonei e di volta in volta indicate nella determinazione di approvazione del bando o dell'avviso pubblico.

### **Art. - 9 – Asta pubblica**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna prefissione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.

2. Il bando pubblico deve contenere le seguenti informazioni minime:

a) la descrizione, la consistenza, l'individuazione catastale e la destinazione urbanistica del bene da alienare;

b) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene;

c) i dati relativi al possesso dell'immobile;

d) il prezzo estimativo posto a base di gara;

e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;

f) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;

g) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;

h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara, ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui prendere gli atti di gara;

j) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento;

k) l'ammontare delle spese tecniche sostenute dall'Ente di cui al precedente articolo 5 punto 7 e le modalità di versamento;

l) l'avvertenza che la gara avverrà ad unico e definitivo incanto senza possibilità di offerte in aumento in sede di gara, salvo il caso di offerte aventi il medesimo importo così come previsto dal successivo articolo 13 , comma 7;

m) l'indicazione che è facoltà dell'Ente far luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta che sia pari o superiore al prezzo posto a base d'asta;

n) i termini e le modalità di pagamento del corrispettivo.

3. Con uno stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso potranno anche essere divisi in lotti.

4. Il bando pubblico disciplina tutti gli aspetti dell'alienazione non riconducibili espressamente al presente regolamento.

### **Art. 10 – Garanzie e cauzione**

1. L'Ente 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 del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve particolari esigenze dell'Ente e/o disposizioni di legge specifiche da indicare negli atti di gara.

3. Nessun offerente può partecipare all'asta pubblica o alla gara ufficiosa se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria Comunale, nei modi e tempi stabiliti negli atti di gara, la cauzione provvisoria richiesta, pari al 5% del prezzo a base di gara. La cauzione potrà essere costituita a mezzo: quietanza attestante il deposito in contanti presso il Tesoriere del Comune di Casalbordino, specificando al Tesoriere che trattasi di deposito cauzionale provvisorio, oppure assegno circolare non trasferibile intestato al Comune, oppure fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa rilasciate da aziende di credito o imprese di assicurazione debitamente autorizzate oppure fideiussione rilasciata da un intermediario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/93 che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.Lgs. n. 58/1998. La garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Casalbordino

4. La cauzione prestata dal concorrente aggiudicatario sarà restituita svincolata al momento della sottoscrizione del contratto. Agli altri concorrenti la restituzione avverrà, senza corresponsione di interessi, successivamente all'aggiudicazione definitiva.

5. La cauzione sarà ritenuta a favore dell'Ente nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando pubblico o avviso o lettera di invito. A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione sarà ritenuta in favore dell'Ente:

- a) qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
- b) nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non proceda alla stipulazione nei termini, nella sede e con le modalità allo stesso comunicate

#### **Art. 11 – Offerte per procura o per persona da nominare**

1. Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. c.c. . La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

2. In caso di offerte presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono obbligate in solido.

3. L'offerente per persona da nominare, dovrà egli stesso possedere i requisiti necessari per l'ammissione all'asta e la cauzione provvisoria dovrà essere a lui intestate. Ad avvenuta aggiudicazione provvisoria lo stesso dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è sempre garante solidale con la medesima.

4. Tale dichiarazione deve essere fatta dall'offerente ed accettata dalla persona dichiarata, nonché fatta pervenire al Comune, entro quindici giorni dalla data del verbale di aggiudicazione in via provvisoria, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

5. Qualora l'offerente non faccia la dichiarazione nei termini e/o modi prescritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero e unico aggiudicatario.

6. La cauzione prestata dall'offerente per persona da nominare risultato aggiudicatario rimane vincolata anche quando la dichiarazione sia stata resa ed accettata.

## **Art. 12 – Seggio e verbale di gara**

1. L'asta viene effettuata da apposito seggio di gara composto dal Responsabile del Settore competente e da due dipendenti comunali con funzione di testimoni, uno dei quali svolgerà altresì le funzioni di segretario verbalizzante.
2. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipula del contratto, successivo all'aggiudicazione definitiva.
3. Quando non siano pervenute offerte nei termini oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene redatta la determina attestante l'asta deserta.
4. In caso di assenza il Responsabile del Settore competente potrà essere sostituito dal suo vicario, se presente, o dal responsabile di altro settore appositamente nominato.

## **Art. 13 – Asta pubblica – Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara**

1. I plichi contenenti l'offerta e la documentazione per l'ammissione alla gara devono pervenire, all'indirizzo indicato dal bando, mediante consegna a mano o mediante servizio postale pubblico o privato, all'Ufficio Protocollo dell'Ente, entro il termine perentorio indicato dal bando. Oltre tale termine non sarà valida alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata. La spedizione del plico avviene ad esclusivo rischio dei concorrenti.
2. Per l'osservanza del termine vale la data del ricevimento e l'ora di arrivo apposti dall'Ufficio Protocollo dell'Ente sulla busta contenente l'offerta pervenuta.
3. Il plico a pena di esclusione:
  - a) deve essere chiuso e sigillato dall'offerente sui lembi di chiusura;
  - b) deve recare all'esterno l'indicazione della procedura cui si riferisce e la ragione sociale dell'offerente;
  - c) deve contenere l'offerta sottoscritta per esteso dall'offerente in busta chiusa e sigillata nella quale non devono essere inseriti altri documenti richiesti dal bando;
  - d) deve contenere la documentazione richiesta dal bando con particolare riguardo alla cauzione.
4. Il seggio di gara, nel giorno ora e luogo fissati, dichiara aperta la gara che si svolge in seduta pubblica. Di seguito apre, uno alla volta, i plichi pervenuti secondo l'ordine di arrivo risultante dal protocollo, facendo constatare ai testimoni del seggio ed ai presenti, la data in cui sono pervenuti e la loro integrità o meno. Il seggio esamina, per ciascun plico, la regolarità e completezza della documentazione, provvedendo all'ammissione e alle eventuali esclusioni; qualora lo ritenga opportuno, il seggio può sospendere la gara, e in tal caso ai concorrenti verrà comunicata la data e l'ora di ripresa dei lavori con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PostaElettronica Certificata da inviare almeno tre giorni prima; vengono quindi aperte le buste relative alle offerte; al termine il Presidente aggiudica provvisoriamente la procedura di alienazione a colui che ha presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo fissato nel bando d'asta.
5. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
6. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o sottoposte a termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.

7. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relative offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni.

8. Si procederà mediante estrazione a sorte nel caso in cui non pervenissero nuove offerte migliorative nel termine fissato ovvero nel caso in cui risultassero ancora migliori offerte uguali.

9. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

#### **Art. 14 - Aste deserte**

1. Qualora la prima asta vada deserta, per procedere alla alienazione dell'immobile si deve indirne una successiva, con la facoltà di ridurre il prezzo a base d'aste con una detrazione da definire nel limite massimo del 25%. La percentuale da applicare viene definita con deliberazione della Giunta comunale sulla base di motivate proposta del Responsabile del Settore competente.

2. Nel caso in cui, successivamente all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

3. Qualora anche la seconda asta andasse deserta, l'Ente ha facoltà di indirne di nuove, ulteriormente riducendo il prezzo anche oltre il limite indicato al precedente comma 1. La ulteriore riduzione è definita con deliberazione della Giunta comunale sulla base di rinnovata motivate proposta del Responsabile del Settore competente che può tenere conto, nel definire il successivo prevedibile valore di mercato, del prezzo offerto da potenziali soggetti acquirenti che abbiano manifestato il proprio interesse all'acquisto ovvero di quello indicato in eventuali offerte al ribasso rispetto alla base d'asta pervenute nell'ambito delle procedure già espletate. La determinazione della riduzione della base d'asta può, altresì, essere conseguita con eventuali avvisi esplorativi.

#### **Art. 15 - Approvazione verbale di gara**

1. Proclamata l'aggiudicazione provvisoria, il verbale di gara, con tutti i relative documenti, viene approvato dal Responsabile del Settore competente con propria determinazione.

2. Il verbale di aggiudicazione e la determinazione di aggiudicazione sono pubblicati all'Albo Pretorio del Comune e sul sito istituzionale dell'Ente e comunicati all'aggiudicatario ed ai concorrenti ammessi entro 10 giorni dalla pubblicazione.

#### **Art. 16 - Stipulazione dell'atto di compravendita**

1. Entro il termine stabilito dal bando o avviso pubblico o comunicato dall'Amministrazione, l'acquirente deve provvedere al pagamento del prezzo presso la Tesoreria comunale, che ne rilascia quietanza.

2. Il contratto di compravendita è di regola stipulato in forma pubblica amministrativa, salva la facoltà dell'acquirente di ricorrere ad un notaio rogante a propria scelta, nell'ambito territoriale prossimo all'Ente. Tale scelta, è soggetta ad approvazione del Responsabile del Settore competente incaricato della stipula.

3. La stipula deve avvenire comunque entro e non oltre il termine perentorio previsto dal bando o avviso pubblico o comunicato dall'Amministrazione. Scaduto tale termine senza giustificato motivo il Responsabile del Settore competente considera l'aggiudicatario rinunciatario, salva diversa motivate valutazione; a seguito di tale inadempimento/rinuncia il Responsabile del Settore competente provvede ad incamerare la cauzione; in tal caso, il Responsabile del Settore competente, seguendo l'ordine della graduatoria, chiederà ai concorrenti in ordine di graduatoria se accettano di concludere il contratto alle condizioni della migliore offerta. E' sempre fatto salvo il risarcimento del danno.

4. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra nel possesso di diritto e di fatto del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente nonché nell'obbligazione del pagamento di imposte e di ogni altro onere. Eventuali eccezioni vanno indicate e motivate nel bando.

### **Art. 17 - Trattativa privata mediante gara ufficiosa**

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa quando:
  - il valore del singolo immobile da alienare sia pari o inferiore a € 200.000,00 (euro duecentomila/00) e/o l'immobile rivesta interesse per pochi soggetti predeterminati, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile o per determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.) e che comunque costituisca bene residuale, di difficile o oneroso utilizzo per l'Ente (ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opera pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi interclusi o parzialmente interclusi, verde pubblico, ecc.);
  - in caso di precedente esperimento di asta andato deserto. In questo caso il prezzo di vendita non può in ogni caso essere inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto con la eventuale riduzione definita nei termini del precedente articolo 14.
2. In tali fattispecie l'Ente procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, nelle forme indicate dal precedente articolo 8.
3. Con uno stesso avviso si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso verranno divisi in lotti.
4. La trattativa si può anche sviluppare in due fasi distinte:
  - la prima, di carattere esplorativo, consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase, le offerte dovranno pervenire nei modi e nel termine fissato nell'avviso di vendita in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
  - una seconda eventuale fase, in cui si tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate più vantaggiose.
5. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base di gara.
6. Per le garanzie e la cauzione si applica quanto disposto dal precedente art. 10.
7. In caso di due o più offerte migliori uguali si applica quanto disposto dal precedente art. 13, c. 7.
8. Una Commissione costituita ai sensi dell'art. 12 procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.
9. Si applicano in quanto compatibili le disposizioni stabilite per l'asta pubblica in relazione all'aggiudicazione provvisoria e all'aggiudicazione definitiva a favore del migliore offerente.
10. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto.

## **Art. 18 – Trattativa privata diretta**

1. La presente fattispecie è prevista al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'Ente e di altri enti pubblici o di O.N.L.U.S. o di organizzazioni di volontariato di cui alla legge regionale o di enti del c.d. "terzo settore", onde promuovere ed incentivare finalità relative ad interessi sociali, dello sviluppo economico del territorio, nonché di perseguire l'interesse pubblico, supportando fattivamente attività e servizi di pubblico interesse e/o di interesse generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano i soggetti di cui all'art. 4 c. 6 terzo periodo e c. 8 terzo periodo del D.L. 95 del 06.07.2012 conv. con modifiche e successive integrazioni in L. 135 del 07.08.2012), ovvero per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli e associati individuati in relazione a porzioni di territorio comunale da riqualificare o valorizzare.

2. Si può procedere a trattativa privata diretta, applicando prezzo di stima individuato ai sensi del precedente art. 5 ovvero il prezzo non inferiore a quello fissato a base d'asta nell'ultimo incanto deserto o trattativa senza esito, nei seguenti casi:

a) alienazione di beni immobili a favore di enti pubblici di cui all'art.1, comma 2, del D.Lgs. 165/2001 ed enti loro dipendenti;

b) alienazione di beni immobili a favore di consorzi o società costituite o partecipate dal Comune almeno al 51% del capitale, necessari per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;

c) alienazione di beni immobili a favore di consorzi o società ove gli enti pubblici risultino proprietari di quote non maggioritarie, purché i soci privati siano stati scelti con procedure ad evidenza pubblica, necessari per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;

d) alienazione di beni immobili a favore di soggetti pubblici o privati esercenti servizi pubblici locali, purché l'affidamento abbia una durata almeno quinquennale, necessari per la realizzazione di impianti o per la gestione di servizi pubblici o di interesse pubblico;

e) alienazione di beni immobili ai soggetti pubblici o privati esercenti attività di volontariato senza scopo di lucro iscritti nel Registro Regionale del Volontariato legge, n. 266/1991 e L.R. Abruzzo n. 12/1993, nonché agli Enti iscritti nel registro unico nazionale del Terzo settore ai sensi del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117;

f) alienazione di beni immobili ai soggetti pubblici o privati esercenti attività di pubblico interesse e/o di interesse generale e/o servizi pubblici, ai sensi di legge;

g) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Ente motivatamente ritenga utile acquisire;

h) alienazioni di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta per la ricomposizione fondiaria di lotti edificabili;

i) alienazione di beni immobili e/o della potenzialità edificatoria afferente il demanio/patrimonio anche indisponibile pubblico all'interno di strumenti urbanistici attuativi e di concessioni convenzionate a favore dei soggetti attuatori/proprietari dei lotti/appartamenti delle previsioni urbanistiche;

j) cessione del diritto di superficie a favore di altri enti pubblici o soggetti pubblici o privati che perseguano scopi di pubblico interesse/interesse generale, finalità sociali, culturali, umanitarie, ambientali, sportive motivatamente ritenute meritevoli di sostegno;

k) in caso di aste pubbliche andate deserte e/o trattative private senza esito dopo almeno due esperimenti di gara;

l) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni oggettivamente dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.), rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato;

m) alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di vertenze giudiziarie nei casi in cui il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.

3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

4. Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nelle deliberazioni della Giunta comunale di indirizzo e nelle determinazioni gestionali; in particolare verrà data adeguata pubblicità nel sito internet del Comune della determinazioni a contrarre che approva la trattativa private diretta, anche per estratto, oltre alla sua la pubblicazione sull'albo pretorio dell'Ente per un periodo non inferiore a 15 giorni, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni e proposte comunque denominate, prima della stipula contrattuale.

#### **Art. 19 - Procedure deserte**

1. In caso di procedure deserte, è fatta salva la facoltà dell'Ente di rivolgersi ad agenzie di intermediazione immobiliare.

#### **Art. 20 - Permuta**

1. Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando ricorrono motivi di convenienza e/o di pubblica utilità e nei casi previsti dal precedente art. 18 lett. g), h), i), è possibile procedere alla permuta di beni immobili, mediante trattativa private con enti pubblici e soggetti privati, previo inserimento, anche puntuale, nel piano delle alienazioni.

2. La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o opere a favore del comune nel rispetto della normativa vigente.

### **CAPO IV - DISPOSIZIONI SPECIALI**

#### **Art. - 21 - Prelazione**

1. Se il bene oggetto di vendita è gravato da diritto di prelazione, tale circostanza deve essere indicata nel bando o nell'avviso o lettera d'invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata mediante gara ufficiosa o trattativa privata diretta.

2. L'aggiudicazione dovrà essere notificata al titolare del diritto nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.

3. I soggetti beneficiari devono essere, in possesso di un valido titolo e in regola con il pagamento degli eventuali canoni dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori.

4. L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta formulata in esito all'esperimento di asta pubblica o di gara ufficiosa e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a trenta giorni – o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata – a decorrere dal ricevimento della comunicazione della proposta

contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.

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

6. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

#### **Art. - 22 – Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici**

1. Nell'ambito delle procedure di appalti pubblici di opere e lavori pubblici, di forniture e di servizi, il bando di gara può prevedere, a titolo di corrispettivo, totale o parziale, il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili comunali, già indicati nel programma triennale per i lavori o nell'avviso di pre informazione per i servizi e le forniture e che non assolvono più, secondo motivata valutazione dell'amministrazione aggiudicatrice, funzioni di pubblico interesse.

2. Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del precedente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero la procedura di dismissione abbia avuto esito negativo.

3. In casi particolari per ragioni di interesse pubblico, adeguatamente motivate, l'alienazione di beni immobili può prevedere in parte quale controvalore dell'alienazione, la realizzazione di opere su altri immobili comunali da parte del soggetto acquirente; tali opere saranno realizzate da detto acquirente in via diretta o tramite ditte qualificate ai sensi di legge, se del caso, fungendo il medesimo da stazione appaltante, nei limiti della normative vigente.

4. Si applicano, in quanto inerenti, le disposizioni di cui agli artt. 191 e 21 del D.Lgs. 50/2016.

#### **Art. - 23 – Gare esperite**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio comunale e sul sito internet dell'Ente.

2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario ed il prezzo contrattuale.

#### **Art. - 24 – Spese contrattuali**

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, comprese quelle di pubblicazione e di pubblicità del bando o avviso, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'acquirente, salvo diversa motivata valutazione.

### **CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 25 – Disposizioni finali**

1. Il regolamento entra in vigore alla data di eseguibilità della deliberazione di approvazione.

2. A decorrere dalla data di cui al comma 1 è abrogata qualsiasi altra disposizione regolamentare con esso in contrasto e/o incompatibile.

3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme e regolamenti sovraordinati vigenti relative alla materia.