



CITTÀ DI SIRACUSA

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CUMUNALE

Sommario

CAPO I	3
Articolo 1- OGGETTO DEL REGOLAMENTO	3
Articolo 2- BENI ALIENABILI E CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE	3
Articolo3- PARTICOLARI CATEGORIE DI BENI ALIENABILI	4
Articolo 4- RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	5
Articolo 5- UFFICIALE ROGANTE	6
CAPO II	6
PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI	6
ARTICOLO 6- PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DEGLI IMMOBILI – DEROGHE	6
ARTICOLO 7 – CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE	7
CAPO III	7
Articolo 8 – PREZZO DI VENDITA	7
Articolo 9 – “VENDITA A PREZZI SIMBOLICI DI BENI IMMOBILI”	8
Articolo 10- PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA	8
Articolo 11 – CESSIONE DI IMMOBILI IN CAMBIO DI OPERE	9
Articolo 12- PROCEDURE DI VENDITA	9
Articolo 13 - FORME DI PUBBLICITÀ	9
Articolo 14 - DELIBERAZIONE DI VENDITA	10
Articolo 15 – SPESE DI VENDITA	10
Articolo 16 – COMMISSIONE DI GARA	10
Articolo 17 – ASTA PUBBLICA	11
Articolo 18 – BANDO DI GARA: CONTENUTI	11
Articolo 19 – OFFERTE E AGGIUDICAZIONE	12
Articolo 20 – ASTE DESERTE	13
Articolo 21 – GARANZIE E CAUZIONI	14
Articolo 22 – ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE	14
Articolo 23 – TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA	15

Articolo 24 - PERMUTA	15
Articolo 25 – CAUSE DI PRELAZIONE	16
Articolo 26 – BENI SOGGETTI A PRELAZIONE	16
CAPO IV	17
NORME FINALI	17
Articolo 27 – ABROGAZIONI DI NORME	17
Articolo 28 – ENTRATA IN VIGORE	17

CAPO I

Articolo 1- OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, in attuazione della previsione recata dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n°127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti **ad Enti Locali** nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale e senza essere vincolato alle singole e specifiche disposizioni di legge regolanti la materia della contabilità dello Stato (derogando segnatamente dalla Legge 24 dicembre 1908, n°783 e successive modificazioni e integrazioni; nonché dal relativo Regolamento di applicazione, approvato con R.D. 17 giugno 1909, n°454).
2. Con le disposizioni che seguono, il Comune di Siracusa intende assicurare comunque adeguati criteri di trasparenza e coerenti forme di pubblicità, pur nel loro contemperamento con l'obbiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e importanza dei beni da dismettere.
3. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale, secondo quanto ribadito nel successivo **articolo 27**, sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti comunali dello stesso Ente.

Articolo 2- BENI ALIENABILI E CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune come risulta dall'inventario dei beni immobili del Comune;
- 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, per i quali sia intervenuta o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b), e c).
- 2.L'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari redatto ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione ovvero di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b) e c), del comma immediatamente precedente.

Articolo3- PARTICOLARI CATEGORIE DI BENI ALIENABILI

- 1.La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato e della Regione a fondo perduto, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo previste da leggi, regolamenti o disposizioni amministrative vincolanti per il Comune.
- 2.Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita, **“o deliberazione del C.C., in osservanza del Decreto Legislativo 22/01/2004 n°42 – codice dei beni culturali e del paesaggio”.**
- 3.Per i terreni provenienti da procedure espropriative o, in ogni caso, da acquisizioni conseguenti a procedure per pubblica utilità, anche allorché non risulti applicabile l'istituto della retrocessione a vantaggio dei proprietari espropriati, sono sempre assicurate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, forme di partecipazione e preferenza per gli originari proprietari.
- 4.Salvo che la circostanza non sia esclusa dall'evidente non economicità della procedura e da altre situazioni obiettivamente verificabili, per i casi di cui al comma 3, che immediatamente precede, ai primitivi proprietari è, di norma, assicurato l'esercizio del diritto di prelazione, giusta le procedure di cui al successivo articolo 28.
- 5.Anche verso gli originari proprietari di terreni, comunque utilizzati per l'esecuzione di opere pubbliche o di **“pubblica utilità”**, il Comune assicura forme di

partecipazione e eventualmente di preferenza, in caso di successiva alienazione della parte residua dei medesimi.

Articolo 4- RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1.Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Dirigente del Settore Gestione del Patrimonio.

2.Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all’alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all’articolo 6, che segue.

3.In particolare il Responsabile del procedimento è competente alla predisposizione e/o all’adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

4. Sulla base delle valutazioni tecniche, il Responsabile del Procedimento istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al successivo articolo 7 di questo Regolamento, redigendo gli atti di gara.

5. Qualora si provveda in esecuzione dell’apposito piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, l’indizione della gara formale o informale, a seconda dei casi e delle successive fasi è effettuata direttamente dal Responsabile del Procedimento con proprie determinate, “**vedi comma 4**”.

6.Sempre qualora si provveda in esecuzione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, il Responsabile del Procedimento provvede a dare attuazione alle ipotesi di trattativa privata diretta, secondo le modalità riportate nel successivo articolo 25 motivando il ricorso a tale procedimento.

7.Il Responsabile del Procedimento provveda inoltre, direttamente o nell’ambito della Commissione di cui articolo 16, ad ammettere i partecipanti alla gara, redige il relativo verbale.

8. Spetta altresì al Responsabile del Procedimento la redazione dello schema del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al successivo articolo 6 di questo Regolamento, da sottoporsi al previo esame della Giunta Comunale.

9. Al Responsabile del Procedimento, infine, spetta ogni altra incombenza che risulti affidata da presente regolamento al fine di dare attuazione al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Articolo 5- UFFICIALE ROGANTE

1. Ferme le competenze rogatorie del Segretario Comunale, i contratti di alienazione possono essere affidati al Ministero di un Notaio esterno, **su richiesta dell'acquirente e qualora le relative spese siano totalmente a suo carico.**

CAPO II

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

ARTICOLO 6

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DEGLI IMMOBILI – DEROGHE

1. Il Consiglio Comunale, su proposta del Dirigente competente, contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione annuale e del relativo bilancio triennale, approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 della Legge 06.08.2008, n. 133 e, all'interno del Programma Triennale dei Lavori Pubblici, indica i beni immobili di proprietà comunale che possono costituire oggetto di alienazione ai sensi dell'art. 191 D.lgs. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici).

2. Nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari sono indicati:

- a) I beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede da alienare;
- b) La descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) Il valore di perizia dei singoli beni.

3. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in questione può essere 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 o necessità.

4. Il Consiglio Comunale, fermo restando quanto previsto nell'articolo precedente può stabilire in qualsiasi momento e con proprio autonomo e motivato provvedimento, di procedere alla alienazione di un determinato bene immobile di proprietà del Comune, allorché non ricompreso nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui presente articolo, **vedere deliberazione del C.C. 42/2004.**

ARTICOLO 7 – CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. I beni da porre in vendita o che possono costituire oggetto di alienazione ai sensi dell'art. 191 D.lgs. 50/2016 saranno individuati fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi da essi scaturenti sulla base dei seguenti criteri:

- a) Beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- b) Beni che richiedono interventi manutentivi onerosi;
- c) Beni non ubicati nel territorio comunale;
- d) Unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
- e) Aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;

2. Per ciascun bene individuato come potenziale oggetto di alienazione o che può costituire oggetto di alienazione ai sensi dell'art. 191 D.lgs. 50/2016 dovrà essere computato l'effetto che la relativa vendita determinerebbe sul bilancio comunale.

CAPO III

Articolo 8 – PREZZO DI VENDITA

1. I beni immobili da alienare o che possono costituire oggetto di alienazione ai sensi dell'art. 191 D.lgs. 50/2016 sono valutati in base a perizia estimativa.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

b) Il grado di attrattiva del bene da alienarsi e il mercato potenzialmente interessato alla sua acquisizione, configurato in relazione al territorio (nazionale, o regionale, locale e particolare), al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

3. I beni immobili da vendersi possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora sia difficoltoso effettuare idonea valutazione mediante perizia estimativa.

4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario (o acquirente), le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente, (quali, a titolo meramente esemplificativo, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, quando affidata ad un tecnico esterno, spese di pubblicità), in relazione alla vendita dell'immobile interessato:

5. È rimesso al prudente apprezzamento del Responsabile del Procedimento sostituire il criterio delle spese vive di cui al comma precedente, con quello forfettario. In tal caso il valore di stima andrà maggiorato di una percentuale non inferiore al 2 (due) per cento.

Articolo 9 – “VENDITA A PREZZI SIMBOLICI DI BENI IMMOBILI”

1. Per ipotesi del tutto eccezionali, da motivarsi congruamente con evidente corrispondenza all'interesse pubblico, il Comune **venderà i beni immobili a prezzo non di mercato**, nel rispetto della vigente normativa.

2. L'evenienza del comma precedente dovrà comunque realizzarsi con specifica e motivata deliberazione del Consiglio Comunale da assumersi a maggioranza assoluta dei suoi componenti.

Articolo 10- PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA.

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata diretta, **entro e non oltre 120 giorni dalla data di acquisto o di acquisizione.**

Articolo 11 – CESSIONE DI IMMOBILI IN CAMBIO DI OPERE

In caso di cessione di immobili in cambio di opere ai sensi dell'articolo 191 D.lgs. 50/2016 troveranno applicazione le procedure di affidamento disciplinate dagli articoli 59 e seguenti del D.lgs. 50/2016. Qualora la procedura vada deserta, l'Amministrazione ha facoltà di procedere mediante procedura negoziata ai sensi dell'articolo 63 D.lgs.50/2016.

Articolo 12- PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) Asta pubblica (articoli 18-23);
- b) Trattativa privata preceduta da gara uffiosa (articolo 24);
- c) Trattativa privata diretta (articolo 25);
- d) Permuta (articolo 26).

Articolo 13 - FORME DI PUBBLICITÀ

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12 della Legge n.127/1997.

2. Le aste sono pubblicate:

- a) all'Albo Pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore agli euro 25.000 (venticinquemila);
- b) all'Albo Pretorio per un periodo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi per alienazioni di valore compreso tra euro 25.000 (venticinquemila) ed euro 30 (trentamila);
- c) all'Albo Pretorio per un periodo di tempo di almeno 45 (quarantacinque) giorni consecutivi per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad euro 300.000 (trecentomila).

3. Per la stessa durata della pubblicazione all'Albo Pretorio i bandi di gara di cui al comma che precede sono pubblicati sul sito informatico dell'Amministrazione.

4. La pubblicazione sul sito informatico del Comune sostituisce la pubblicazione dell'asta sulla stampa nazionale e locale, a meno che, per il tipo di vendita da

effettuare, l'Amministrazione non ritenga indispensabile anche l'utilizzo della pubblicità a mezzo stampa.

Articolo 14 - DELIBERAZIONE DI VENDITA

- 1.La gara viene indetta o la decisione di vendita dell'immobile viene assunta con determinazione del Responsabile del Procedimento, **con parere preventivo della Commissione Tecnica di gara** qualora l'alienazione risulti già prevista nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di vendita degli immobili con le caratteristiche indicate all'art. 6, comma 2, del presente Regolamento. In ogni altro caso la decisione di vendita viene assunta con deliberazione del Consiglio Comunale.
- 2.L'alienazione degli immobili comunali avviene comunque sulla scorta della previa determinazione a contrattare assunta dal competente dirigente, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267.

Articolo 15 – SPESE DI VENDITA

- 1.Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto notarile ovvero dell'atto pubblico amministrativo di compravendita.
- 2.Il bando o l'avviso di gara dovrà, ad ogni modo e espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - a) le spese d'asta (bolli, diritti etc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, etc.) sostenuti dal Comune;
 - b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

Articolo 16 – COMMISSIONE DI GARA

- 1.Per i casi in cui, per la scelta dell'acquirente, (sulla base di una valutazione motivata del Responsabile del Procedimento), la Commissione di gara è composta da Responsabile del Procedimento, dal Responsabile del Servizio Finanziario del Comune, **da un Dirigente Tecnico**, in veste di verbalizzante **viene inserito un funzionario non componente**.

2.La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Articolo 17 – ASTA PUBBLICA

1.Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure effigiate nell'art.73, comma 1, lettera c) (offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicativo nell'avviso d'asta), del R.D. 23 maggio 1924, n°827 (Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato) e **successive modifiche ed integrazione** sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente articolo 8.

2.In un medesimo bando potrà disporsi l'alienazione di più beni immobili. In tale evenienza il bando sarà suddiviso per lotti, **secondo legge** ed i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazioni di documenti, allorché presentino offerte per più di un lotto.

Articolo 18 – BANDO DI GARA: CONTENUTI

1.Il bando di gara deve contenere requisiti minimi:

- a) I beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- b) Il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;
- c) I diritti e i pesi inerenti al fondo;
- d) L'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- e) Il luogo e l'Ufficio presso cui si effettuano le gare;
- f) L'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
- g) L'ammontare della cauzione;
- h) Il metodo di gara;
- i) L'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno eguale al prezzo a base di gara;
- j) Eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economica finanziaria degli offerenti;
- k) Per le persone giuridiche l'iscrizione presso il Registro delle imprese;

- l) In caso di società, la composizione degli organi e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
- m) La eventuale possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare;
- n) Le modalità di presentazione delle offerte;
- o) Le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- p) L'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- q) L'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il **plico** stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- r) L'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione;
- s) Nel caso di Società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese della C.C.I.I.A.A., che negli ultimi cinque anni la Ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- t) Il periodo, decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta.

Articolo 19 – OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

- 1.L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.
- 2.L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposta determinazione del Dirigente che ricopre l'Ufficio di Responsabile del Procedimento, **sentita la Commissione Tecnica di Gara.**
- 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'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi è possibile anche in presenza di una offerta valida. Le offerte si considerano valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata svolta previa gara uffiosa.

5.Nelle eventualità che siano state presentate due offerte uguali, si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascuno offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.

6.La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di Raccomandata del servizio postale, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta.

7.Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.

8.Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

9.Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

10.L'aumento deve essere indicato in misura percentuale su l'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, è valida l'indicazione espressa in lettere.

Articolo 20 – ASTE DESERTE

1.Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indire una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo, fino ad un massimo del 10 (dieci) per cento. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo del 20 (venti) per cento.

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

3.Dopo la terza asta andata deserta, l'Amministrazione:

a) Nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Articolo 21 – GARANZIE E CAUZIONI

1.Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizione ipotecaria e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché 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 pubblico di vendita.

3.La cauzione, da versare con assegno circolare, viene determinata in misura almeno pari al 10- (dieci) per cento del valore del bene e viene trattenuta da Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto. La stessa sarà incamerata dal Comune, qualora l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà dell'Amministrazione in relazione all'importanza del bene o ad altre speciale circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, in sede di bando di gara.

4.La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Articolo 22 – ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE

1.Sono esclusi dalla partecipazione alle gare i soggetti che:

a) Si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedura concorsuali;

b) Si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contattare con la pubblica Amministrazione) o di inabilitazione.

Articolo 23 – TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:

- a) Nelle ipotesi delle aste pubbliche andate deserte (**ex articolo 20, che precede**);
- b) Quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi il valore di **€.100.000,00 (centomila)**;
- c) Per la peculiare ipotesi indicata all'**art.20**, comma 2 che precede.

2. La procedura di gara è svincolata da particolari formalità spettando **alla Commissione Tecnica di Gara** individuare le forme più opportune, atte a garantire l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte.

3. Tendenzialmente e per quanto compatibili e reputate consone all'importanza al bene da alienarsi trovano qui applicazione le regole procedurali scolpite negli articoli precedenti di questo Regolamento con **riguardo** all'asta pubblica.

4. Nei casi in cui alla lettera a) del comma 1 (aste andate deserte), il prezzo a base di gara informale può venire rideterminato dalla Giunta Comunale, entro un limite di ribasso non maggiore del **10 (dieci)** per cento, rispetto al prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 8.

Articolo 24 - PERMUTA

1. Quando concorrono speciale circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta a trattativa priva con Enti pubblici o soggetti privati di beni immobili comunali.

2. La permuta, sempre che il bene immobile comunale da alienarsi sia compreso nella piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, deve essere approvata con apposita deliberazione della Giunta Comunale, nella quale devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del

bene di proprietà altrui, nonché il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito.

3. La permuta degli immobili potrà **avvenire** anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima, secondo i criteri stabiliti all'art.8, che precede, **alla Deliberazione di Giunta seguirà Deliberazione del Consiglio Comunale.**

Articolo 25 – CAUSE DI PRELAZIONE

1.Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al precedente articolo 6 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione al favore del conduttore di immobile ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, **a parità di offerta economica.**

Articolo 26 – BENI SOGGETTI A PRELAZIONE

1.Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia.

2.Ove con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistono puntuali disposizioni in tema di esercizio da diritto di prelazione si applicherà la seguente procedura:

a) l'offerta risultante dall'esito dalla procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite comunicazione all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare diritto di prelazione nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non fissi un termine differente:

b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della Costituzione della cauzione pari al 10 (dieci) per cento del prezzo. La cauzione qualora non sia versata in contanti in Tesoreria, e costituita da assegno circolare.

3. Se il diritto di prelazione sia riconosciuto a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di avvalersi della prelazione, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario dell'incanto nei raffronti dell'Amministrazione.

CAPO IV

NORME FINALI

Articolo 27 – ABROGAZIONI DI NORME

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento è fatto rinvio dinamico a quanto previsto dalle leggi di settore, dal codice civile e dai principi normativi concernenti la materia in ultimo presumibili anche dal Decreto legislativo n.50/2016 di approvazione del codice degli appalti pubblici.

Articolo 28 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento sarà pubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla scadenza della pubblicazione.