COMUNE DI TORNACO

Provincia di Novara

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 126

OGGETTO: Approvazione Regolamento sull'Alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale.

L'anno **Duemilatredici** , addì **05** del mese di FEBBRAIO alle ore 21,00 presso la Sala Consiliare di Via Marconi 2, convocato con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito in sessione STRAORDINARIA ed in seduta pubblica di 1^ convocazione, il CONSIGLIO COMUNALE.

Cognome e nome		Pres.	Ass.
1. Sarino Gaudenzio	Sindaco	X	
2. Caldarelli Giovanni	Consigliere	X	
3. Caleffi Roberto	Consigliere	X	
4. Grassullo Stefania	Consigliere	X	
5. Gadani Francesco	Consigliere	X	
6. Saino Santino	Consigliere	X	
7. Cucchetti Chiara	Consigliere		X
8. Gastaldi Glauco	Consigliere	X	
9. Caccia Federico	Consigliere	X	
10. Cremona Giuseppe	Consigliere	X	
11. Mazzino Evandro	Consigliere	X	
12. Dellavesa Renato	Consigliere	X	
13. Gerbino Pierantonio	Consigliere		X
	Totale	**11**	**2**

Assiste all'adunanza il Segretario comunale Dott. Giuseppe Vinciguerra, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. Gaudenzio Sarino, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentito il Sindaco, il quale introduce la discussione,

PREMESSO CHE:

- ai sensi dell'art. 12, comma 2 della Legge n. 127 del 1997, i Comuni possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare "*anche in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al Regolamento approvato con Regio Decreto 17.06.1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile*" e che "*A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato*";
- ai sensi dell'art. 7 del D.lgs. n. 267/2000 e *ss.mm.ii*. (cd. T.U.E.L.), i Comuni adottano Regolamenti nelle materie di propria competenza ed in particolare per l'organizzazione e il funzionamento delle istituzioni e per l'esercizio delle proprie funzioni, nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dallo statuto;
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. 112/08, come convertito dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici i singoli beni ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il *piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari* da allegare al bilancio di previsione;
- il successivo comma 2, che prevede che "*l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile*";
- l'art. 42, comma 2 lett. *i)* del D.lgs. n. 267/2000 e *ss.mm.ii.* che prevede che l'organo consigliare ha competenza in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permute, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e sevizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

CONSIDERATO che il Patrimonio immobiliare del Comune di Tornaco è composto da beni di diversa natura tra fabbricati e terreni, alcuni dei quali non più strumentali al raggiungimento di fini pubblici, e pertanto suscettibili di dismissione, al fine di contenere le spese di gestione e di manutenzione e reperire altresì risorse da destinare ad attività strategiche per l'ente;

RILEVATO che il Comune di Tornaco ad oggi non si è ancora dotato di un Regolamento per le alienazioni del propri beni immobili;

VALUTATA l'opportunità di meglio disciplinare le procedure per la gestione e l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale attraverso specifica regolamentazione che definisca competenze, programmazione delle attività, tipologie dei beni alienabili e procedure amministrative di riferimento;

VISTO lo schema di Regolamento all'uopo predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale e composto da n. 19 articoli;

RITENUTO il Regolamento proposto meritevole di adozione;

VISTI:

- la legge 24.12.1908, n. 783, e successive modificazioni;

- il Regio Decreto 17.06.1909, n. 454, e successive modificazioni;
- il Regio Decreto 23.05. 1924 n. 827 recante il Regolamento per l'Amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato;
- l'art. 12, comma 2 della Legge n. 127 del 1997 – cd. *Bassanini bis*;
- l'art. 58, del D.L. n. 112/2008, *conv*. in L. n. 133 del 2008 e *ss.mm.ii*.;
- il D.lgs. n. 267/2000 e *ss.mm.ii*. – cd. T.U.E.L.;
- lo Statuto comunale;

Acquisito il parere di regolarità tecnica, reso ai sensi di quanto previsto dall'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000 e *ss.mm.ii*.;

Osservata la competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2 lett. *a)* del D.Lgs. n. 267/2000 e *ss.mm.ii*.;

Sentiti i seguenti interventi:
- il Sindaco, il quale relaziona sulla proposta deliberativa resa agli atti, richiamando la normativa di riferimento, soffermandosi in particolare sulla possibilità per i Comuni di dotarsi di un regolamento per le alienazioni immobiliari di cui alla *cd*. legge Bassanini-*bis*; prosegue illustrando brevemente le procedure di vendita *ivi* contemplate, nonché il regime di pubblicità *ivi* disciplinato; conclude accennando all'intendimento dell'Amministrazione comunale di procedere all'alienazione dell'immobile di via Girella;
- il consigliere Cremona, il quale preannuncia l'intenzione di votare a favore, ritenendo che l'adozione del regolamento *de quo* sia comunque necessaria.

A seguito del venire meno degli interventi, su proposta del Sindaco,

CON voti:
presenti: 11; favorevoli: 11; contrari: =; astenuti: =.

DELIBERA

- di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, l'allegato *Regolamento per l'Alienazione del patrimonio immobiliare comunale*, composto da n. 19 articoli, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di dare atto che 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 comunali.

Su proposta ulteriore del Sindaco,

Con successiva votazione:
presenti: 11; favorevoli: 11; contrari: = ; astenuti: =.

D E L I B E R A

- Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000 e *ss.mm.ii*..

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e/o contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 18/8/2000 n. 267.

Il responsabile del servizio	Il responsabile servizio finanziario
F.to Giuseppe Vinciguerra	F.to Liviana Righetti

==========

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE	IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Gaudenzio Sarino	F.to Dott. Giuseppe Vinciguerra

Relazione di pubblicazione e dichiarazione di esecutività

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio del Comune, nelle forme di legge, per quindici giorni consecutivi con decorrenza dal 19/02/2013

Trascorso il decimo giorno dalla data di pubblicazione sopra riportata, la medesima è definitivamente esecutiva, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, comma 3, d.lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Giuseppe Vinciguerra

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.
Tornaco 5/2/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Giuseppe Vinciguerra

COMUNE DI TORNACO
PROVINCIA DI NOVARA

REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. … del. …..

INDICE

ART. 1 FINALITA' ED OGGETTO DEL REGOLAMENTO
ART. 2 COMPETENZE DEGLI ORGANI DI GOVERNO
ART. 3 BENI ALIENABILI
ART. 4 PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI
ART. 5 ALIENAZIONI DI BENI NON COMPRESI NEL PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
ART. 6 DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI ALIENAZIONE
ART. 7 PROCEDURE DI VENDITA E COMPETENZE GESTIONALI
ART. 8 ASTA PUBBLICA
ART. 9 ASTA PUBBLICA - PROCEDIMENTO
ART. 10 ASTE DESERTE
ART. 11 TRATTATIVA PRIVATA
ART. 12 TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA
ART. 13 PERMUTA
ART. 14 BENI VINCOLATI E BENI SOGGETTI A PRELAZIONE
ART. 15 PUBBLICITA'
ART. 16 GARANZIE E CAUZIONE
ART. 17 SPESE CONTRATTUALI
ART. 18 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO
ART. 19 CASI NON DISCIPLINATI DAL REGOLAMENTO - RINVIO DINAMICO

ART. 1 – FINALITA' ED OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento comunale disciplina ai sensi dell'art. 12, comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Tornaco, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al relativo Regolamento di esecuzione approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il presente Regolamento costituisce *"lex specialis"* per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di Tornaco in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri Regolamenti Comunali.
4. Sono fatte salve le norme di leggi speciali per l'alienazione delle aree che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.

ART. 2 - COMPETENZE DEGLI ORGANI DI GOVERNO

1. La competenza in materia di acquisti e alienazioni immobiliari nonché di relative permute, non previsti espressamente in propri atti fondamentali o che non ne costituiscano mera esecuzione, appartiene al Consiglio comunale; in caso contrario, l'approvazione dei relativi atti di indirizzo spetta alla Giunta.
2. Tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dai predetti organi di governo sono attribuiti ai competenti organi di gestione dell'ente, secondo il principio della distinzione tra funzioni di indirizzo e compiti gestionali.

ART. 3 - BENI ALIENABILI

1) Sono alienabili:
    a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione o 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 per i quali sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione;
    d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere *a)*, *b)* e *c)*.
2) L'inserimento degli immobili nel *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari* di cui al successivo art. 4, 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. 5, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
3) Per i beni di interesse storico ed artistico trovano applicazione le disposizioni previste dal *Codice dei beni culturali e del paesaggio* di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
4) Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente Regolamento le alienazioni disciplinate e regolamentate da leggi speciali, quali, a titolo esemplificativo: la cessione di aree P.E.E.P., P.I.P. e di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

ART. 4 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 3, il Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. 112/08, come convertito dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, approva il *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari* predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite e valorizzazioni immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel Piano sono indicati:
    a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
    b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
    c) il valore di massima dei singoli beni.
3. Il *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari* è approvato annualmente con deliberazione del Consiglio comunale ed allegato al Bilancio di Previsione.
4. Nel corso dell'esercizio finanziario di riferimento, il *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari* potrà essere modificato o integrato ove sopravvengano motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, potendo in ogni caso l'Amministrazione comunale individuare forme di valorizzazione alternative dei beni *ivi* inseriti, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

ART. 5 - ALIENAZIONI DI BENI NON COMPRESI NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. Fermo restando quanto previsto nell'articolo precedente, in qualsiasi momento il Consiglio Comunale può stabilire, con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile, ancorché non compreso nell'apposito *Piano*.

ART. 6 - DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI ALIENAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato appositamente incaricato.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare e contenere:
    a) una relazione tecnica descrittiva del bene e delle sue qualità strutturali e funzionali;
    b) la destinazione d'uso dell'immobile;
    c) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
    d) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'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. Il valore determinato in perizia, maggiorato dell'importo delle eventuali spese tecniche sostenute o da sostenersi in seguito (spese di istruttoria, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, se affidata ad un tecnico esterno, spese di pubblicità, spese di contratto, ecc….), costituisce il prezzo base di vendita, al netto dell'I.V.A., se dovuta.

ART. 7 - PROCEDURE DI VENDITA E COMPETENZE GESTIONALI

1. Ai sensi dell' art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, per la scelta del contraente sono assicurati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
2. Le alienazioni dei beni immobili contemplate nel presente Regolamento sono effettuate con le seguenti procedure:
    a) asta pubblica;

b) trattativa privata;
c) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
d) permuta.

3. In attuazione degli atti di indirizzo di cui all'art. 2 del presente Regolamento, il responsabile del servizio competente, con propria determinazione, avvia l'idonea procedura di alienazione immobiliare, e ne cura il successivo svolgimento, sino alla stipula dell'apposito contratto.

ART. 8 - 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. 23 maggio 1924 n. 827, ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso di gara, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 6.
2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio competente, che individua i beni da alienare, approva il bando/avviso d'asta ed impegna le necessarie somme.
3. Della gara è data pubblicità secondo quanto disposto dal successivo art. 15.
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 dalla ripresentazione dei medesimi documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
5. Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:
   a) la descrizione sommaria del bene da vendere;
   b) la procedura di alienazione;
   c) il prezzo posto a base di gara;
   d) i diritti ed i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
   e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
   f) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
   g) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni e le modalità di imbustamento e sigillatura;
   h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
   i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 6;
   l) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire nella misura del 10% dell'importo a base di gara. Il suddetto importo dovrà essere versato presso la Tesoreria del Comune di Tornaco, la quale rilascerà apposita quietanza. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.
   m) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo a base d'asta;
   n) i termini e le modalità di pagamento;
   o) per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle Imprese; per le società, la composizione degli organi societari con l'indicazione del rappresentante legale *pro-tempore*;
   p) nel caso di società, l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni non si è stati sottoposti a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata;
6. Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara:
   a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

b) i dipendenti del Comune di Tornaco che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;

c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 6.

d) coloro che presentano domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando/avviso d'asta.

7. Per l' osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Tornaco.

ART. 9 - ASTA PUBBLICA – PROCEDIMENTO

1. La presentazione delle offerte deve avvenire con le modalità e nel termine fissato dall'avviso d'asta.
2. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito della aggiudicazione definitiva.
3. 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.
4. Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare; le procure devono essere speciali, conferite per atto pubblico e prodotte in originale.
5. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 3 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito, ai sensi dell'art. 81, R.D. 827/1924 e *ss.mm.ii.*. In caso di mancanza di comunicazione del nome entro il termine sopra indicato, o di mancata accettazione da parte della persona nominata o di mancanza dei requisiti per partecipare alla gara, in capo a quest'ultima, l'aggiudicazione ha luogo a favore dell'offerente.
6. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
7. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria e dell' avvenuto deposito di una ulteriore somma per fondo spese così come fissati nel bando.
8. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è curata da una apposita Commissione composta secondo quanto previsto dal successivo comma 10.
9. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti. In caso di assenza o impedimento i membri possono delegare altri dipendenti dotati di corrispondenti competenze tecniche.
10. La commissione di gara si riunisce in seduta pubblica ed è di norma composta:
    - dal Responsabile del Servizio cui fa capo il Servizio Patrimonio, con funzioni di Presidente;
    - da altri due dipendenti individuati dal Presidente, dotati di adeguate competenze;
    - da un funzionario appositamente designato dal Presidente, che assiste alle procedure di gara con funzioni di segretario verbalizzante.
11. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più vantaggiosa, ai sensi dell'art.76, comma 2, R.D. 1924/827 e *ss.mm.ii.*, e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.
12. L'aggiudicazione definitiva viene disposta con apposita determinazione del Responsabile del Settore competente.
13. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che han presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano

migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art. 77, ultimo comma, del R.D. n. 827/1924 e *ss.mm.ii*..

14. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.
15. Le operazioni di gara sono oggetto di apposito verbale.
16. L'aggiudicazione è di norma disposta entro i 45 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte; della stessa è data comunicazione al soggetto interessato entro i successivi 15 giorni.
17. Il contratto è stipulato entro 60 giorni dalla data della predetta comunicazione, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.
18. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera di invito a presentare l'offerta in caso di trattativa privata.
19. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, che sarà corrisposto per intero alla stipulazione del rogito, i cui oneri saranno a carico dell'acquirente.
20. Per le garanzie e la cauzione si applica quanto indicato all'art. 16 del presente Regolamento.

ART. 10 – ASTE DESERTE

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10 %.
2. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.
3. 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 a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.
4. Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:
    a) nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
    b) 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.

ART. 11 - TRATTATIVA PRIVATA

1. 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, è ammessa la trattativa privata nelle seguenti ipotesi:

    a) alienazione di beni immobili a favore di privati, Enti pubblici, 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) alienazioni di beni immobili compresi in un comparto urbanistico in cui la proprietà del Comune non superi la quota del 10 % e non sia suscettibile di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
    e) 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;
    f) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 10;

g) alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati non ancora scaduto.
h) alienazione di beni immobili a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria, qualora il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
i) alienazione di beni immobili a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con il potenziale acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 7, e l'alienazione deve essere autorizzata con deliberazione della Giunta Comunale, anche se già prevista nel *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*.
3. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente interesse all'acquisto, l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al successivo articolo 12.
4. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita, su indirizzo della Giunta Comunale, il Responsabile del competente Servizio comunale dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula dell'apposito contratto.
5. Per le garanzie e la cauzione si applica quanto indicato all'art. 16 del presente Regolamento.

ART. 12 – TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

1. In caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 100.000,00=) 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.) si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara ufficiosa con le modalità di cui al presente articolo.
2. Il Responsabile del competente Servizio comunale avvisa gli interessati alla gara ufficiosa, trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara, l'indicazione del prezzo posto a base della stessa e la documentazione da produrre.
3. Nel giorno stabilito dall'invito una Commissione costituita dal Responsabile del Servizio competente con funzione di Presidente, assistito da due testimoni, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.
4. Delle operazioni è redatto apposito verbale.
5. L'alienazione è disposta con determinazione del Responsabile del Servizio competente a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.
6. In caso di egual offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.
7. 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.
8. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 9, 10 e 11 del presente Regolamento, in quanto non incompatibili.

ART. 13 - PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale per l'Amministrazione comunale, è possibile la permuta con beni appartenenti a privati o enti pubblici.
2. La permuta, sempre che sia prevista in atti fondamentali del Consiglio o che ne costituisca mera esecuzione, in quanto compresa nella apposita Deliberazione Consiliare di programmazione, deve essere autorizzata con deliberazione della Giunta comunale, in cui vanno evidenziate le motivazioni che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente sotteso all'operazione.
3. In ogni caso, la permuta dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell' art. 6 del presente regolamento.
4. Nel provvedimento che autorizza la permuta è determinato l'uso e la destinazione pubblica dei beni oggetto di permuta.
5. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio in denaro a carico dell'ente, il Responsabile del Servizio competente ne dà comunicazione alla Giunta comunale, la quale, valutatane la convenienza, provvede ad autorizzare comunque l'operazione, ovvero ad indicare soluzioni alternative.
6. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 9, 10 e 11 del presente Regolamento, in quanto non incompatibili.

ART. 14 – BENI VINCOLATI E BENI SOGGETTI A PRELAZIONE

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, nonché dei beni immobili di interesse storico e artistico è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.
2. Quando il bene è oggetto di diritti di prelazione, la circostanza deve essere indicata nel bando o nell'avviso pubblico di vendita e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta; in ogni caso l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.
3. Scaduto il termine di legge per l'esercizio del diritto di prelazione stabilito dalle norme di settore, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene ed il Responsabile competente potrà procedere con gli adempimenti conseguenti.

ART. 15 – PUBBLICITA'

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata precedute da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Gli avvisi di asta pubblica vengono resi noti mediante pubblicazione, almeno 15 (quindici) giorni prima di giorno fissato per l'incanto e di quello per la successiva aggiudicazione, con le seguenti modalità:

a) all'albo pretorio on-line del Comune, qualora si tratti di alienazione di beni di valore inferiore ad € 100.000,00=;
b) all'albo pretorio on-line del Comune e per estratto sul B.U.R. Piemonte, per alienazioni di beni di valore compreso tra € 100.000,00= ed € 500.000,00=;
c) all'albo pretorio del Comune, per estratto sulla Gazzetta Ufficiale e su un periodico e/o quotidiano a diffusione locale, per alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad € 500.000,00=
d) sul sito web istituzionale;
e) mediante affissione di avviso da porre in opera sul bene da alienare.

3. Il termine di cui al comma precedente può essere ridotto in caso di comprovata e motivata urgenza.
4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita.

ART. 16 - 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, è determinata in misura pari al 10 % del prezzo posto a base di gara ovvero a quello minimo determinato ai sensi dell'art. 6 in caso di trattativa privata. La stessa viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
4. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale.
5. La garanzia provvisoria è automaticamente svincolata, per i concorrenti non aggiudicatari, successivamente alla stipula del contratto.
6. La garanzia provvisoria prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la stipula del contratto.

ART. 17 - SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.
2. Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di pubblicazione, obbligatorie ai sensi del presente Regolamento e delle modalità esecutive stabilite con il bando di gara.

ART. 18 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività dell'atto consiliare di approvazione.
2. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le norme con esso contrastanti.

ART. 19 - CASI NON DISCIPLINATI DAL REGOLAMENTO – RINVIO DINAMICO

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si rinvia alla vigente normativa nazionale e regionale di settore;
2. Le norme del presente Regolamento sono modificate *ipso iure* per effetto di sopravvenute disposizioni vincolanti in materia con esse incompatibili.