

COMUNE DI CESANA TORINESE

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Cesana Torinese n. 11 del

07/07/2012



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. DIEGO JOAKINAS

INDICE GENERALE

SEZIONE I - ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

- Art. 1: Disposizioni generali
- Art. 2: Beni immobili alienabili
- Art. 3: Programma di vendita
- Art. 4: Alienazione di beni immobili non compresi nel Piano delle Alienazioni
- Art. 5: Prezzo di vendita
- Art. 6: Procedure di vendita
- Art. 7: Asta Pubblica
- Art. 8: Asta Pubblica - Offerte
- Art. 9: Asta Pubblica - Mancata partecipazione
- Art. 10: Asta Pubblica – Garanzie e Cauzione
- Art. 11: Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa
- Art. 12: Trattativa Privata Diretta
- Art. 13: Permuta
- Art. 14: Pubblicità
- Art. 15: Prelazione
- Art. 16: Deliberazioni di Vendita

SEZIONE II – ACQUISTO BENI IMMOBILI

- Art. 17: Acquisto immobili

SEZIONE III – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 18: Disposizioni finali e transitorie

SEZIONE I

ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

ART. 1: Disposizioni generali

1.1 Ai sensi dell'art.12 della Legge n.127 del 15 maggio 1997, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili appartenenti al Comune di Cesana Torinese in conformità al disposto dell' art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n.112, convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008 n. 133 e in deroga alle norme di cui alla Legge n.783 del 24/12/1908 e successive modificazioni, al Regolamento approvato con R.D. n.454 del 17/06/1909 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

1.2 Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune di Cesana Torinese assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio comunale, utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di vendita dei beni.

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

1.4 Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art.12 della legge n.127/97, si rinvia al disposto dell' art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n.112, convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008 n. 133, nonché ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

1

ART. 2: Beni immobili alienabili

2.1 Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni immobili dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione e altre cause.
- b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio immobiliare 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 o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione.
- d) I diritti reali sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2.2 Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) ed c) nel Piano di Alienazione di cui al successivo art. 3, da redigersi ai sensi del disposto dell' art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n.112, convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008 n. 133, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica.

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

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

2.5 Sono alienabili gli immobili e/o i complessi immobiliari di esclusiva proprietà dell'Amministrazione Comunale vincolati ai sensi della Legge n.1.089/39.

ART. 3: Programma di vendita

3.1 Il Consiglio Comunale, in conformità a quanto previsto dall'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n.112, convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008, n. 133, approva, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, l'apposito elenco contenente i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

3.2 Tale elenco viene recepito nel piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

3.3 L'inserimento degli immobili nel piano triennale delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

3.4 L'elenco ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

3.5 Nel Piano Triennale sono indicati:

- i beni immobili che si prevede di alienare;
- la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- l'indicazione del valore attribuito ai singoli beni nell' "Inventario dei beni patrimoniali del Comune" o, in sua mancanza, un'indicazione di massima del valore di ciascuno di essi; tale indicazione può essere omessa e rimandata alla perizia di cui all'art. 5.
- Le eventualmente previste modalità particolari di valorizzazione e alienazione, da individuarsi secondo le modalità da individuarsi con la finalità di perseguire al meglio l'interesse dell'Ente.

3.6 Il Piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art.42, secondo comma lettera l) del D. Lgs. 18/08/2000 n.267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

3.7 Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, anche con deliberazione non contestuale all'approvazione del Bilancio di Previsione.

ART. 4: Alienazione di beni immobili non compresi nel Piano delle Alienazioni

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

ART. 5: Prezzo di vendita

5.1 I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più proprie alla natura del bene da valutare.

5.2 Tale perizia sarà redatta a cura dell'area tecnica, o, anche tenuto conto del limitato organico tecnico dell'Ente, da professionisti esterni appositamente incaricati i quali dovranno asseverare la perizia da loro redatta.

5.3 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) in caso di immobile soggetto a locazione dovranno essere specificati i due valori di stima a seconda della disponibilità o meno del bene.

5.4 Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

5.5 La valutazione del bene stimato mantiene una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione della perizia di stima, decorso tale termine il valore suddetto verrà aggiornato annualmente dal competente ufficio comunale in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT – Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo, verificatosi nell'anno precedente.

5.6 In ogni caso la perizia di stima, ancorché aggiornata come sopra descritto, cesserà di avere valore decorso il sesto anno dalla data di sottoscrizione.

5.7 Saranno inoltre poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, tecniche, compresi eventuali frazionamenti e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene.

ART. 6: Procedure di vendita

6.1 Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica (vedi i seguenti artt. 7, 8, 9);
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (vedi il seguente art.11);
- c) trattativa privata diretta (vedi il seguente art.12);
- d) permuta (vedi il seguente art.13).

ART.7: Asta Pubblica

7.1 Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 25/05/1924 n.827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art.5.

7.2 In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

ART. 8: Asta Pubblica - Offerte

8.1 La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.

8.2 La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso il protocollo generale del Comune entro il termine fissato dall'avviso d'asta; per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale e l'ora di arrivo da riportare sul plico contenete l'offerta pervenuta.

8.3 Dovrà esser prodotta, insieme all'offerta incondizionata del prezzo scritta in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 5% del valore posto a base della gara.

8.4 La gara è presieduta dal Responsabile dell'area tecnica competente ed un altro dipendente dell'Ente svolge le funzioni di segretario, l'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara con procedura di pubblica evidenza secondo criteri e modalità fissate dal bando di gara.

8.5 L'aggiudicazione è fatta all'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale, in particolare:

a) Quando all'asta siano presenti due o più concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta, ed essa sia ritenuta accettabile, si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta in busta chiusa. Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Sempre nel caso di offerte alla pari ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, ovvero i due o più concorrenti presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario. Inoltre nel caso di vendita di unità abitative ed a parità di offerta, è prescelto l'offerente che abbia formulato l'offerta per l'acquisto di prima casa da destinare ad effettiva abitazione. Tale requisito deve essere documentato al momento dell'offerta originaria allegando idonea autocertificazione. E' cura dell'Ufficio competente inserire tale clausola nel bando di gara.

b) Nel caso di offerte alla pari riguardanti alienazioni frazionate in più lotti qualora in riferimento al criterio generale di cui al presente art.8, comma 5, lettera a), per la presentazione di offerte migliorative non vengano presentate ulteriori offerte, per la scelta dell'aggiudicatario prevale il soggetto che ha presentato originaria offerta per tutti i lotti ovvero per il numero maggiore di essi.

c) Nel caso di alienazione di unità residenziali, o immobili destinati ad attività lavorative, commerciali o sociali, a parità di offerte viene fatto salvo il diritto di prelazione dell'eventuale occupante avente titolo dell'immobile.

8.6 Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto entro novanta giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

8.7 Nel caso in cui il bando di gara preveda il pagamento dilazionato del prezzo di acquisto, lo stesso dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra quietanza idonea al momento della vendita, salva la facoltà del Comune di pretendere l'iscrizione di ipoteca sul bene.

8.8 Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Responsabile dell'area tecnica che vede altresì all'aggiudicazione definitiva mediante propria Determinazione.

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

8.10 Sono ammesse offerte per procura anche per persone da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Sono ammesse offerte per

persone da nominare. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario.

ART. 9: Asta Pubblica - Mancata partecipazione

9.1 Qualora la prima asta pubblica vada deserta la Giunta Comunale ha facoltà di disporre una successiva gara riducendo il prezzo posto a base di gara fino ad un massimo del 20%.

9.1 Se anche il secondo incanto va deserto la Giunta Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 30%.

9.2 Nel caso in cui, nei sessanta giorni successivi all'espletamento della prima e della seconda 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 del secondo esperimento di incanto deserto.

9.3 Alla terza asta andata deserta la Giunta Comunale può procedere come segue:

- 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%;

- nel caso di completa assenza di interesse può rideterminarne 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. 10: Asta Pubblica – Garanzie e Cauzione

10.1 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.

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

10.3 La cauzione è determinata in misura pari al 5% del valore posto a base della gara e sarà costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune.

10.4 La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.

10.5 Qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita la cauzione è incamerata come penale dal Comune.

10.6 L'ufficio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

ART. 11: Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

11.1 Si procede alla vendita mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore massimo di €. 50.000,00 (eurocinquantamila/00), che rivestano interesse per pochi soggetti predeterminati, con 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, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, ecc.).

11.2 In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile dell'area tecnica a favore del miglior offerente.

11.3 La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 5, posto a base delle offerte da presentare.

11.4 Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art.14.

11.5 Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.10.

11.6 Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Responsabile dell'area tecnica, il quale provvederà altresì all'aggiudicazione definitiva mediante propria Determinazione.

11.7 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.

ART. 12: Trattativa Privata Diretta

12.1 Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o O.N.L.U.S., di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico e l'ordinato sviluppo urbanistico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:

a) Alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici sia locali che nazionali, o Enti Morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;

b) Alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;

c) Alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire, allorché sussista comprovato interesse pubblico alla alienazione del bene oggetto di cessione e alla acquisizione del bene costituente corrispettivo della permuta;

d) Alienazione di beni immobili finalizzate al riordino, alla ricomposizione fondiaria e all'ordinato riassetto di ambiti unitari di intervento, oggetto di strumenti urbanistici esecutivi, da attuarsi mediante permuta con beni immobili di proprietà di terzi soggetti, situati all'interno del perimetro del piano urbanistico: in caso di presenza di una pluralità di soggetti proprietari di immobili all'interno del perimetro dello strumento urbanistico, l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente da individuarsi, previo confronto informale tra i medesimi;

e) Alienazione di aree marginali di modeste dimensioni ricomprese in un comparto o piano urbanistico che non sono più strumentali all'attuazione del medesimo e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma, in tal caso l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti proprietari di aree interne al perimetro dello strumento urbanistico, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;

f) Alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;

g) alienazione di beni immobili dati in locazione e concessione, nel caso che la locazione o concessione in atto abbia una durata residua superiore a 10 anni nel momento in cui viene disposta l'alienazione, in quanto, in tal caso, il gravame relativo circa la disponibilità del bene, che si protrae per lungo tempo, fa presumere un interesse praticamente esclusivo del solo possessore;

h) In caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito dal precedente art.9.

12.2 In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un valore non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art.5.

12.3 Tale trattativa, unitamente all'autorizzazione alla cessione del bene, deve essere approvata dal Consiglio Comunale nel caso in cui non sia ricompresa nel Piano delle Alienazione, e dalla sola Giunta Comunale se già inserita nel Piano.

12.4 Nei casi previsti dalle lettere d), e), f) e g) il valore determinato in base all'art.5 viene maggiorato del 5% per la mancata effettuazione della gara.

12.5 Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

12.6 La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione con la quale la Giunta Comunale provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo.

12.7 Per le garanzie e la cauzione si applica quanto disposto dal precedente art.10.

ART. 13: Permuta

13.1 Quando concorrano circostanze di convenienza o utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti e terzi, di beni immobili patrimoniali resi disponibili.

13.2 La permuta può avvenire previo trattativa privata diretta qualora sussistano comprovate ragioni di interesse pubblico alla specifica individuazione dei beni da permutare, e comunque qualora sussistano i presupposti di cui alle lettere c) e d) del precedente articolo 12).

13.3 La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

13.4 La permuta degli immobili può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.

13.5 La permuta dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art.5 del presente Regolamento.

ART. 14: Pubblicità

14.1 Ai sensi dell'art.12 della Legge n.127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

14.2 I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

a) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di €. 500.000,00 : pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e mediante pubblica affissione del medesimo su almeno 5 bacheche poste sul territorio comunale, pubblicazione per estratto su almeno uno dei principali quotidiani maggiormente diffusi nella regione;

b) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra l'importo di €.20.000,00 ed €. 500.000,00 = pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e mediante pubblica affissione del medesimo su almeno 5 bacheche poste sul territorio comunale, pubblicazione per estratto su almeno uno dei quotidiani e/o settimanali maggiormente diffusi nella Valle di Susa;

d) Quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore all'importo di €. 20.000,00: pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio, sul sito Internet;

14.3 Gli avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale del bando all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune.

14.4 In ogni caso la pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune deve avvenire almeno 15 giorni prima di quello fissato per la gara.

14.5 Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art.16.

ART. 15: Prelazione

15.1 Prima dell'avvio delle procedure di alienazione si deve provvedere ad accertare se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione, tale circostanza dovrà risultare nell'avviso di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata con procedura di gara ufficiosa o trattativa privata diretta.

15.2 L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile dell'area tecnica, della proposta contrattuale e contenete ogni informazione utile per l'interessato.

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

15.4 Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile dell'area tecnica procede con gli adempimenti conseguenti.

ART. 16: Deliberazioni di Vendita

16.1 L'Asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile dell'area tecnica.

16.2 In particolare il provvedimento individua il bene, con le modalità stabilite dal presente Regolamento, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni e l'aggiornamento catastale.

16.3 Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile dell'area tecnica competente approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

SEZIONE II

ACQUISTO BENI IMMOBILI

ART. 17: Acquisto immobili

17.1 Qualora il Comune intenda procedere all'acquisto di beni immobili da terzi od Enti Vari la Giunta Comunale fornirà al Responsabile dell'area tecnica competente gli indirizzi programmatici circa le caratteristiche dei beni da acquisire e darà mandato al medesimo di avviare le ricerche di mercato.

17.2 Di norma è data facoltà all'Amministrazione di procedere all'acquisto di beni immobili a trattativa privata.

17.3 La proposta di vendita deve contenere l'attestazione del proprietario della libertà del bene da qualsiasi vincolo o peso pregiudizievole, della piena proprietà e disponibilità dello stesso e contenere idonee garanzie al riguardo.

17.4 Qualora il bene da acquisire riguardi unità immobiliari destinate ad abitazioni, commercio, attività produttive o sociali, ecc. il proprietario dell'immobile dovrà obbligatoriamente produrre in originale prima dell'atto di vendita, pena la nullità del medesimo senza alcun onere a carico dell'Amministrazione, la seguente documentazione: certificato di abitabilità/agibilità, dichiarazione di conformità degli impianti, attestazioni di rispondenza alle norme nazionali e locali che regolano l'edificazione e l'uso dell'immobile prescelto e accatastamento del bene rispondente alle condizioni dell'immobile al momento della vendita.

17.5 Nel caso di acquisto di parti di mappali di terreni di più ampia dimensione sarà a carico del proprietario il frazionamento e l'aggiornamento catastale del fondo.

17.6 E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione e ancora da costruire.

17.7 In tal caso il Comune, stipulato il contratto, ha facoltà di anticipare, prima dell'ultimazione dell'opera, quote proporzionali del corrispettivo pattuito solo in ragione dello stato di avanzamento dei lavori.

17.8 Il venditore è tenuto a prestare garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate, a garanzia della restituzione delle stesse, dell'esecuzione dell'opera, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento o vizi dell'opera, salva la prova di eventuali maggiori danni.

17.9 Qualora l'acquisto di immobili in corso di costruzione o ancora da costruire avvenga nell'ambito di una permuta ai sensi dell'art. 13 del presente regolamento, il soggetto obbligato alla costruzione dovrà garantire la propria obbligazione mediante garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio del valore del bene ricevuto in proprietà dal Comune, a garanzia dell'esecuzione dell'opera, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento o vizi dell'opera, salva la prova di eventuali maggiori danni.

17.10 Gli atti di acquisto debbono essere sempre autorizzati dal Consiglio Comunale con provvedimento motivato prima della stipula del rogito notarile.

17.11 Le proposte di vendita sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Civica Amministrazione consegue alla deliberazione del Consiglio Comunale con la quale si accetta definitivamente il bene.

17.12 Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di beni immobili, spetta al Responsabile dell'area tecnica competente, delegato ed autorizzato alla partecipazione dal Consiglio Comunale, determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre dalla Giunta Comunale.

17.13 E' sempre possibile l'acquisto di beni immobili in permuta beni immobili di proprietà comunale, sussistendone le condizioni indicate alle lettere d) ed e) di cui al precedente articolo 12.

SEZIONE III

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 18: Disposizioni finali e transitorie

18.1 Con il presente Regolamento si intendono abrogati tutti i Regolamenti in materia precedentemente approvati.