

**Comune di**  
Provincia di Brescia  
Via Matteotti n. 4  
Villachiera (BS)



**Villachiera**

## **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI**

Approvato con delibera Consiglio Comunale

n.15 del 08-06-2021

## SOMMARIO

- ART. 1 – Finalità ed oggetto
- ART. 2 – Beni alienabili
- ART. 3 – Programma di vendita
- ART. 4 – Alienazione di beni 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 – Aste deserte
- ART. 10 – Garanzie e Cauzione
- ART. 11 – Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa
- ART. 12 – Trattativa Privata Diretta
- ART. 13 – Permuta
- ART. 14 – Pubblicità dei bandi e degli avvisi di gara
- ART. 15 – Indizione procedura di vendita
- ART. 16 - Commissione di gara
- ART. 17 - Offerte per procura e per persona da nominare
- ART. 18 -Verbale di gara
- ART. 19 - Restituzione dei depositi
- ART. 20 - Approvazione del verbale di gara
- ART. 21 - Pagamento del prezzo di vendita
- ART. 22 - Diritti di prelazione
- ART. 23 - Clausola d'interruzione
- ART. 24 – Norme finali
- ART. 25 - Spese contrattuali
- ART. 26 – Rinvio dinamico
- ART. 27 – Entrata in vigore

## **ART. 1 – Finalità ed oggetto**

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Villachiarà in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 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.

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

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

## **ART. 2 – Beni alienabili**

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, invenzione e 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 o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
- e) Ogni altro bene immobile o porzione dello stesso che l'amministrazione abbia intenzione di dismettere (relitti stradali etc).

Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

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

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

## **ART. 3 – Programma di vendita**

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il **Piano Triennale delle Alienazioni**, predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Nel Piano sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- il valore di stima dei singoli beni.

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.

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, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Nel caso in cui l'approvazione del Piano o le eventuali variazioni dello stesso, dovessero intervenire successivamente all'approvazione del Bilancio di previsione, il Consiglio Comunale con lo stesso provvedimento procederà alle variazioni delle dotazioni attive e passive del bilancio con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.

#### **ART. 4 – Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni**

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale, a sensi di quanto previsto dall'art.42, comma 2 lett. l), del D.lgs.18 agosto 2000 n.267, 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**

I beni oggetto di alienazione debbono essere previamente identificati dall'Ufficio Tecnico comunale, in modo che siano indicati:

- a) la ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
- b) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
- c) la destinazione dell'immobile;
- d) i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;
- e) i criteri seguiti e le motivazioni tecniche che hanno portato alla nella determinazione del valore di mercato;
- f) 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
- e) il valore venale da porre a base delle procedure di alienazione, dedotto il capitale corrispondente agli oneri e passività inerenti al fondo e da accollarsi espressamente all'acquirente tra le condizioni speciali da indicare sull'avviso di gara.

#### **ART. 6 – Procedure di vendita**

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

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

#### **ART. 7 – Asta Pubblica**

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 5.

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**

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.

L'aggiudicazione definitiva viene disposta con apposita Determinazione del competente Responsabile del Servizio.

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.

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 o della trattativa privata previa gara ufficiosa.

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare.

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

#### **ART. 9 – Aste deserte**

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 15%.

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% ovvero di procedere a trattativa privata con un ulteriore ribasso fino ad un massimo del 2%;

#### **ART. 10 – Garanzie e Cauzione**

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.

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

Nessuno può partecipare alla gara se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria comunale, a garanzia della sua offerta, la cauzione stabilita nel successivo comma.

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta ovvero dall'avviso di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, viene determinata in misura pari al 5% del valore del bene. La cauzione viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

#### **ART. 11 – Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa**

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e/o di valore non superiore a € 50.000,00 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.).

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 competente Responsabile del Servizio a favore del migliore offerente.

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

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.

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

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

## **ART. 12 – Trattativa Privata Diretta**

L'Amministrazione può procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;

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

c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;

e) alienazione di beni immobili il cui valore di stima sia inferiore ad € 25.000,00;

f) qualora su un'area di proprietà dell'Amministrazione comunale sia stata formulata domanda di acquisto da parte di una cooperativa edilizia e/o di un consorzio, al fine di attuare specifici progetti tesi al recupero urbanistico ed ambientale di località esistenti, purché non in contrasto con le strategie dell'Amministrazione comunale;

g) qualora su un'area di proprietà dell'Amministrazione comunale venga formulata domanda di acquisto per realizzare iniziative aventi un rilevante interesse pubblico e/o di pubblica utilità;

h) qualora la situazione oggettiva dell'immobile, pure se il bene ha un valore superiore a € 25.000,00 evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:

- 1) unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
- 2) unico proprietario di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'Amministrazione;
- 3) unico promettente l'acquisto di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'Amministrazione. In tal caso l'Amministrazione Comunale stipulerà con il soggetto interessato un preliminare di compravendita contenente l'indicazione del prezzo concordato, le modalità di pagamento, le garanzie offerte dal promettente l'acquisto in caso di pagamento differito, le clausole relative a penali in caso di recesso. L'atto di compravendita dell'immobile potrà avvenire solo ed esclusivamente in data

successiva alla stipula dell'atto di acquisto da parte del soggetto promettente l'acquisto, di tutte le rimanenti aree costituenti, unitamente a quella in oggetto, comparto edificatorio;

- 4) terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
  - 5) terreni di proprietà comunale privi di particolare interesse ambientale e/o paesaggistico su cui insistano manufatti abusivi edificati, da terzi ed oggetto di tempestiva istanza di condono ai sensi delle leggi n. 47/85 e/o n. 724/94. In tale ipotesi gli occupatori dei terreni interessati al loro acquisto dovranno corrispondere all'Amministrazione Comunale, sino alla data della stipula dell'atto pubblico di vendita, una indennità di occupazione il cui ammontare verrà determinato con apposita deliberazione di Giunta Comunale ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
  - 6) manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
  - 7) porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
  - 8) se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri enti pubblici in genere;
  - 9) se trattasi di permuta;
- i) in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze per cui non possono essere utilmente eseguite le forme di cui agli articoli precedenti;
- m) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 9.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5, e deve essere approvata con provvedimento del competente Responsabile del Servizio.

Nel caso previsto dalla lettera d) viene effettuata una gara ufficiosa resa nota mediante avviso da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune, cui potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

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

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

### **ART. 13 – Permuta**

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a soggetti privati o pubblici, purchè ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.

La permuta comportando dismissione e contestuale acquisizione di beni immobili, deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale.

Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal competente Responsabile del Servizio sulla base della stima, redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento, dei beni oggetto del rapporto.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.

L'atto di permuta relativo è stipulato in forma pubblica.

## **ART. 14 – Pubblicità dei bandi e degli avvisi di gara**

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

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: in forma integrale all'Albo pretorio, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;
- b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra € 500.000,00 e € 250.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;
- c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 250.000,00: in forma integrale all'Albo pretorio, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.

La pubblicazione del bando all'albo pretorio dell'Ente deve avvenire per almeno 30 giorni antecedenti a quello fissato per la gara. Le altre forme di pubblicità devono avvenire entro un termine adeguato.

Gli avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara ufficiosa devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo Pretorio: la pubblicazione di tali avvisi deve avvenire per almeno 30 giorni antecedenti a quello fissato per la gara. I termini di pubblicazione dei bandi e degli avvisi previsti nel presente articolo possono essere ridotti della metà in caso di comprovata e motivata urgenza.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 15.

## **Art. 15 – Indizione procedura di vendita**

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

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

## **Art. 16 - Commissione di gara**

L'incanto o la trattativa privata preceduta da gara ufficiosa ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita Commissione così composta:

- a)- Responsabile del Servizio, con funzioni di Presidente;
- b)- n. 2 dipendenti comunali, componenti.

Assiste, con le funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni, un dipendente comunale o, in mancanza, all'Ufficio di Segreteria.

## **Art. 17 - Offerte per procura e per persona da nominare**

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

Allorchè le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e, questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

### **Art. 18 -Verbale di gara**

L'esito della gara deve risultare da processo verbale che, sotto la sorveglianza del Presidente della commissione di gara, viene redatto dal dipendente che assiste con funzioni di segretario.

Dal processo verbale deve risultare:

- a)- l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;
- b)- le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara;
- c)- il valore a base d'asta;
- d)- le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
- e)- le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
- f)- la indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
- g)- l'aggiudicazione dell'immobile fatta al migliore offerente con la indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara.

Chiusa la gara, il Presidente dichiara aggiudicatario il migliore offerente, appone la propria firma al verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto da tutti i componenti la commissione, dal dipendente che funge da segretario, dall'aggiudicatario e dalla persona dichiarata che sia presente, qualora l'offerta e l'aggiudicazione siano state fatte per persona da nominare.

Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di firmare il verbale, se ne fa menzione nel verbale stesso.

Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.

### **ART. 19 - Restituzione dei depositi**

I depositi effettuati, agli effetti del precedente art. 10 dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono restituiti dal tesoriere del Comune, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmate dal Presidente della gara.

### **ART. 20 - Approvazione del verbale di gara**

Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti vengono approvati dal competente Responsabile del Servizio.

Il processo verbale di aggiudicazione ed il provvedimento di approvazione degli atti di gara sono notificati all'acquirente.

#### **ART. 21 - Pagamento del prezzo di vendita**

L'acquirente dopo l'avvenuta notifica dell'approvazione del verbale di aggiudicazione, dovrà versare presso la Tesoreria comunale il prezzo di aggiudicazione, secondo i termini e le modalità stabilite dal contratto.

Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza al competente servizio comunale.

L'acquirente non potrà entrare nel possesso e nella disponibilità dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

#### **Art. 22 - Diritti di prelazione**

Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di vendita.

Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.

I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.

L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.

L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo costituita secondo quanto previsto dal precedente art. 10.

#### **Art. 23 - Clausola d'interruzione**

Ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione le procedure di gara potranno essere interrotte fino al momento precedente alla definitiva approvazione degli atti di gara.

E' garantito il diritto dei concorrenti alla restituzione delle eventuali spese sostenute e documentate per la partecipazione alla gara.

#### **Art. 24 – Norme finali**

Il bando di gara ed il relativo avviso devono espressamente indicare la circostanza che il bene oggetto della vendita sia gravato da eventuali diritti di prelazione in favore di terzi.

In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

Nel caso di alienazione di fondi rustici, i frutti pendenti sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione, sempre a condizione che sia stato pagato il 60% (sessanta) del valore pattuito.

Nel caso di alienazione di boschi da taglio, il taglio del legname potrà avvenire solo previo pagamento dell'intero prezzo pattuito.

La vendita, altresì, è effettuata, con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;
- b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
- c) l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;
- d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile,
- e) sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati,
- f) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato, secondo i termini e le modalità stabilite dall'amministrazione.

Il contratto è stipulato in forma scritta con atto pubblico o pubblico - amministrativo regolarmente trascritto.

L'atto di compravendita deve essere stipulato nel termine di mesi 12 (dodici) dalla data del verbale di aggiudicazione.

Tutte le spese per il contratto di compravendita sono a totale carico dell'acquirente, compreso il rimborso delle spese anticipate dal Comune per la pubblicazione degli avvisi di gara.

#### **ART. 25 - Spese contrattuali**

Tutte le spese di gara e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

#### **Art. 26 – Rinvio dinamico**

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di settore.

#### **ART. 27 – Entrata in vigore**

Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.