

COMUNE DI SCHIO
(Provincia di Vicenza)

REGOLAMENTO

**PER LA ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

(in attuazione del 2° comma dell'art.12 della L. 127/1997)

DIREZIONE FINANZIARIA-AMMINISTRATIVA E GENERALE
Servizio Contratti e Ufficio Negoziazioni e stime

ART. 1

FINALITA'

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'art. 7 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, Il Comune di Schio intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 Giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il Regolamento ha altresì il fine di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi generali di trasparenza e pubblicità.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della Legge 127/1997, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti dall'ordinamento giuridico vigente all'atto della cessione.
4. Sono escluse dalla presente disciplina le vendite immobiliari – assegnazioni di suoli funzionali all'attuazione dei Piani di Zona (PEEP – PIP).
5. Sono altresì esclusi i beni la cui vendita è regolamentata dalla l.r. n. 10/1996 e successive modifiche ed integrazioni relativa all'Edilizia Residenziale Pubblica.

CAPO I° - INDIVIDUAZIONE E STIMA BENI

ART. 2

PROGRAMMA DI ALIENAZIONE

1. Il Consiglio comunale, in sede di approvazione del bilancio di previsione, approva il Programma di Alienazione del patrimonio immobiliare e dei diritti reali, dopo aver sentito il parere dei Consigli di Quartiere, distinto come segue:
 - a. Sezione A): beni destinati ad uso produttivo di beni e servizi (commerciale, artigianale, agricolo, direzionale, pubblici esercizi, attività culturali, sportive e del tempo libero) nonché le relative pertinenze.
 - b. Sezione B): beni ad uso abitativo – residenziale, nonché le relative pertinenze.
 - c. Sezione C): beni di natura diversa da quelli sopra elencati e diritti reali (zone agricole e forestali, incolti in genere, servitù in genere, costituzione di vincoli su suoli in genere, cessione di diritti ad edificare, cessione di quote societarie, vincoli di natura urbanistica, costituzione di diritti di superficie, trasformazione di diritti di superficie in diritti di proprietà e simili).
2. Il programma ha valenza triennale e può essere integrato annualmente in sede di approvazione del Bilancio di Previsione. Il Programma può essere altresì variato con deliberazione del Consiglio ogniqualvolta ciò si renda necessario.
3. L'approvazione del Programma di alienazione costituisce autorizzazione a cedere e vendere i beni ivi elencati, senza alcuna altra formalità da parte del Consiglio comunale e la

deliberazione consiliare di approvazione si intende come atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art. 42 comma 2 del D.Lgs. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni con i conseguenti effetti.

4. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile comunale, l'inserimento nelle sezioni di cui al primo comma ha gli effetti del provvedimento che accetta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità.
5. Per i beni appartenenti al demanio comunale, l'inserimento nelle sezioni di cui sopra, costituisce atto di sdemanializzazione, fatte salve le eventuali ulteriori procedure dovute in forza di legge da esperire prima del rogito dell'atto di cessione.
6. Restano fermi gli obblighi di verifica dell'interesse culturale di beni immobili d'autore o realizzati da più di 50 anni, da richiedere, per i beni non classificati, alla competente Soprintendenza per i beni architettonici e culturali, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio".
7. Nei casi dei beni vincolati con specifica declaratoria di vincolo e dei beni per i quali la Soprintendenza abbia emanato il provvedimento di interesse culturale, va richiesta inoltre l'autorizzazione alla vendita dei beni stessi, sempre alla Soprintendenza per i beni architettonici e culturali. Ciò prima dell'avvio delle procedure di vendita.
8. All'alienazione dei beni iscritti nel Programma di Alienazioni si provvede mediante atto di determinazione a contrattare (ex art. 192 del T.U.E.L. n. 267/2000) del Dirigente competente, previo espletamento delle procedure di cui al presente regolamento.

ART. 3

STIMA DEI BENI

1. Il prezzo di stima dei beni inseriti nelle Sezioni A), B), C) è stabilito in uno dei seguenti modi:
 - a) in tutti i casi in cui si rende possibile utilizzare le strutture e il personale interno dell'Amministrazione comunale, il prezzo di stima dovrà essere determinato mediante perizia estimativa d'ufficio, eseguita da un dipendente dell'Ente in possesso di uno dei seguenti titoli: laurea in architettura, ingegneria, agraria, scienze forestali; diploma di geometra, perito edile o perito agrario, con adeguata esperienza e comprovata professionalità maturata da almeno tre anni di anzianità nell'Ente pubblico in ruolo tecnico e nominato dal Dirigente competente. Nel caso di valutazioni di quote societarie da cedere, il personale dell'Ente dovrà essere in possesso dei seguenti titoli: laurea in economia, laurea in legge, laurea in statistica, laurea in ingegneria.
 - b) in subordine, mediante una perizia asseverata di un professionista esterno munito di adeguata esperienza dimostrata in base al curriculum professionale, previo accordo sul compenso e sottoscrizione di apposito contratto;
 - c) in subordine, dall'Agenzia delle Entrate – Uffici del Territorio e del Demanio -, sulla base di specifica convenzione, ove attivata.
2. Nel caso di stime riguardanti più beni facenti parte di un unico compendio o di beni confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi di stima è fatta preferibilmente ad unico Perito estimatore.

3. Le spese eventualmente sostenute dal singolo Perito estimatore esterno all'Ente, per l'acquisizione di speciale documentazione necessaria alla formulazione delle stime, ove non fornita dall'Amministrazione, sono da rimborsarsi, in aggiunta alle voci del compenso previamente concordato, ove non concordato diversamente in sede di contratto.
4. Detta documentazione va comunque allegata in originale alla perizia che sarà consegnata all'Amministrazione.
5. Le valutazioni dei beni devono essere esperite coi metodi della scienza dell'Estimo, scelti dal Perito, al fine di pervenire al più probabile valore di mercato dei beni medesimi. Di norma e per i beni di maggiore consistenza, la valutazione dovrà essere eseguita adottando due metodi distinti e diversi di stima, i cui risultati, per essere considerati congrui, non potranno discostarsi l'uno dall'altro di oltre il 10%. Nella determinazione del valore del bene sono da tener in considerazione, secondo quanto ritenuto dal Perito, le eventuali migliorie apportate dal conduttore al bene negli ultimi 5 anni, ove debitamente dimostrate, e a fine di scomputo da applicarsi solo nei confronti del detentore del bene, ove questi eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo sulla base di quanto previsto dal successivo art. 4 c.1°. Si terrà sempre conto, altresì, dei pesi e dei vincoli insistenti sul bene, ivi compresi contratti e convenzioni in essere, nonché obbligazioni comunque già assunte dai locatari e/o dai concessionari nei confronti del Comune e non ancora rese.
6. Le stime di cui al presente articolo hanno una validità di dodici mesi dalla data della loro asseverazione o della loro sottoscrizione, se trattasi di perizia eseguita con personale interno, scaduti i quali e senza che siano mutate le condizioni al contorno a giudizio del Dirigente, il competente ufficio aggiornerà l'importo mediante l'applicazione degli indici di rivalutazione più idonei fra quelli pubblicati dall'ISTAT. Nei casi in cui siano mutate le condizioni al contorno a giudizio del Dirigente, la perizia dovrà essere revisionata mediante affidamento di incarico di revisione al Perito che l'ha redatta originariamente ovvero, se impossibilitato, ad altro Perito, con priorità per i tecnici interni, e ciò ogniqualvolta dette condizioni mutino, sempre a giudizio del Dirigente, anche prima della scadenza dei primi dodici mesi di validità.
7. Gli esperti ed i consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale e/o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato comunque attività di consulenza.

CAPO II° - PROCEDURA DI ALIENAZIONE

ART. 4

OFFERTA DI VENDITA AI DETENTORI DEI BENI

1. Salvo specifici diritti di prelazione ex lege e documentati, i beni iscritti nel Programma di Alienazione approvato dal Consiglio comunale, sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino nella condizione di detenere e usare legittimamente il bene in qualità di titolari da almeno 10 anni, di contratti, di concessioni, di contratti di comodato, di contratti di affitto rustico o di locazione in corso ovvero scaduti e non ancora formalmente rinnovati, sempre che siano in regola con i pagamenti dei canoni dovuti al momento della presentazione della domanda di acquisto, salvo quanto previsto al successivo art. 10, e che siano, altresì, in regola con le obbligazioni assunte nei confronti del Comune anche ottemperate in sede di

stima mediante la conversione in numerario delle medesime, secondo quanto stabilito dal Perito.

2. L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione, determinato in conformità alle disposizioni di cui ai successivi artt. 5 e 6 e la specificazione delle modalità, dei tempi di accettazione e di tutte le altre condizioni e vincoli che saranno posti dalla Giunta.
3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione formale, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta in toto di cui ai commi precedenti, da esercitarsi entro 30 giorni consecutivi dalla sua notifica, anche a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, e previo versamento alla tesoreria comunale di una somma non inferiore al 20% del prezzo dell'offerta a titolo di anticipazione e di garanzia della sottoscrizione del contratto. Copia del titolo del versamento dell'anticipazione deve essere allegata alla nota di formale accettazione non condizionata.
4. Per i beni di cui alla Sezione B) l'alienazione, con il consenso dei soggetti di cui al comma 1 e fatto salvo comunque, con previsione contrattuale, il loro diritto di abitazione, può, altresì, essere disposta a favore del coniuge e dei parenti ed affini conviventi, purché residenti nell'immobile alla data del 31/12/1997.
5. La mancata comunicazione al Comune dell'accettazione in toto dell'offerta nei termini e l'eventuale comunicazione fuori dai termini di cui al comma 3) del presente articolo, il mancato od insufficiente versamento dell'anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, e l'apposizione di condizioni nella nota formale di accettazione, comportano la decadenza automatica della medesima.
6. Al fine di assicurare il miglior esito alle operazioni di vendita, il Comune ha facoltà, in casi particolari di evidente razionalità, opportunità e convenienza reciproca, di proporre agli interessati l'acquisto di beni diversi da quello in loro attuale utilizzo.
7. Ove l'interessato sia consenziente, tutti i diritti da esso acquisiti sul bene in utilizzo sono trasferiti, ai fini dell'applicazione del presente regolamento, sul nuovo bene propostogli in alienazione e accettato in forma scritta.
8. Gli immobili acquistati ai sensi del presente articolo, non possono essere alienati, anche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo non inferiore a 10 (dieci) anni consecutivi decorrenti dalla data di registrazione del contratto di acquisto. La Giunta può stabilire una durata maggiore o minore del vincolo di incedibilità a tutela del pubblico interesse o dell'interesse del proprietario, in presenza di particolari e comprovate motivazioni. In particolare viene fatta salva, a questo proposito, la deliberazione consiliare n. 10 del 30.1.2006.

ART. 5

PREZZO DI OFFERTA DEI BENI DI CUI ALLA SEZIONE A)

1. I beni immobili inseriti nella Sezione A) allegata al Programma di alienazione, sono offerti ai detentori al prezzo di stima determinato con le modalità di cui all'art. 3 aumentato delle spese sostenute per l'istruttoria e per la stima, oltre alle altre condizioni e limitazioni che saranno stabilite dalla Giunta.

ART 6

PREZZO DI OFFERTA DEI BENI DI CUI ALLA SEZIONE B)

1. I beni immobili adibiti ad uso abitativo inseriti nella Sezione B) allegata al Programma di alienazione, sono offerti ai detentori:
 - a) al prezzo di stima determinato ai sensi dell'art. 3 aumentato delle spese sostenute per istruttoria e per la stima e diminuito del 20%, qualora il detentore o comunque l'acquirente, ove diverso ai sensi dell'art. 4, comma 4, abbia la propria residenza nell'immobile e non sia proprietario di altre abitazioni nel territorio italiano;
 - b) al prezzo di stima determinato ai sensi dell'art. 3 aumentato delle spese sostenute per l'istruttoria e per la stima negli altri casi.
2. Non possono fruire delle agevolazioni di cui al punto a) le società private e tutti coloro che sono comproprietari di quota indivisa di abitazioni nel territorio italiano che, sommata a quella del coniuge, costituisca la proprietà per l'intero.

ART. 7

MODALITA' DI PAGAMENTO - DILAZIONI

1. Per l'acquisto dei beni inseriti nelle Sezioni A) e B), l'Amministrazione può accordare all'acquirente dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto nei seguenti casi:
 - a) quando l'acquirente sia detentore del bene e/o titolare di un diritto di prelazione sul medesimo; in tal caso, il beneficio non è, comunque, accordato alle società non partecipate dal Comune;
 - b) nel caso di offerte in opzione presentate dai soggetti indicati nel successivo art. 11;
 - c) per gli immobili ubicati in zona territoriale omogenea di tipo D del vigente PRG.
2. La dilazione può essere autorizzata dalla Giunta su richiesta dell'acquirente e per una durata comunque non superiore a cinque anni.
3. Per il periodo della dilazione sono dovuti al Comune, oltre alle rate di quota capitale, anche gli interessi calcolati ad un saggio annuo pari a quello del tasso ufficiale di riferimento in vigore alla data del versamento della quota relativa.
4. A garanzia delle somme dovute l'acquirente è tenuto a prestare preventivamente una fidejussione bancaria o assicurativa a scalare, a prima richiesta e per l'intero debito e per un periodo pari a quello della dilazione temporale che sarà accordata.
5. Il prezzo di acquisto può essere in tutto o in parte sostituito da servizi resi dall'acquirente al Comune anche in più annualità, purché il loro ammontare sia previamente concordato e quindi monitorato sino al completo pagamento del prezzo di cessione del bene. Le somme residue saranno rivalutate annualmente mediante l'applicazione degli indici di rivalutazione monetaria dell'ISTAT. A garanzia del completo pagamento del prezzo di cessione, l'acquirente costituirà una fidejussione bancaria o assicurativa a scalare a prima richiesta, per l'intero ammontare della quota sostituita, da presentare in sede di stipula dell'atto di compravendita.

ART. 8

DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE

1. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti previsti ai sensi dei precedenti articoli è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni, ovvero di atto notorio, in conformità alle prescrizioni di cui al D.P.R. 28.12.2000, n. 445 "Testo Unico delle disposizioni normative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa".
2. A tal fine, sono predisposte, da parte dell'Amministrazione comunale, schede-tipo per l'accettazione da parte dei soggetti destinatari dell'offerta di vendita.
3. L'Amministrazione può richiedere chiarimenti e integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
4. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

ART. 9

CONTROVERSIE PENDENTI

1. Qualora i beni in alienazione siano oggetto di controversia pendente fra l'Amministrazione comunale e lo stesso occupante, la definizione di essa avviene nel modo che segue:
 - a. **CONTROVERSIA DI NATURA GIURIDICA** (sul titolo):

la notifica da parte dell'Amministrazione comunale e l'accettazione del prezzo con versamento dell'anticipo da parte dell'acquirente sono da intendersi quale implicita composizione definitiva della controversia, con desistenza immediata ed abbandono di ogni azione ulteriore, ed accollo unilaterale delle rispettive spese sostenute;
 - b. **CONTROVERSIA DI NATURA FINANZIARIA** (sulla determinazione del tipo e del valore del canone):

l'Amministrazione comunale convoca formalmente l'interessato, entro 30 giorni dal ricevimento del suo anticipo, ad una conciliazione e transazione sull'oggetto della controversia.
2. In caso di esito negativo la risoluzione della controversia è automaticamente demandata ad un arbitro unico preventivamente individuato fra avvocati civilisti o magistrati in pensione, d'intesa fra Amministrazione comunale e un sindacato degli inquilini scelto tra quelli maggiormente rappresentativi. In caso di mancata intesa la nomina è demandata al Presidente del Tribunale di Vicenza – Sezione di Schio. La decisione dell'arbitro, oltreché definire in modo inappellabile la controversia, individua la parte o le parti cui accollare le spese di arbitrato.
3. L'accettazione in via esclusiva della procedura di cui al presente articolo è condizione pregiudiziale per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti in contenzioso con l'Amministrazione comunale.

CAPO III° - ALIENAZIONE A TERZI

ART. 10

OFFERTA AL PUBBLICO

1. I beni immobili delle Sezioni A), B), C), liberi da persone e cose o che siano rimasti invenduti dopo l'esperimento delle procedure di cui all'art. 4, sono alienati con offerta al pubblico mediante una delle procedure seguenti:
 - a) procedura aperta;
 - b) procedura negoziata,

secondo le modalità e nei casi di cui ai successivi artt. 12 e 13.

ART. 11

OFFERTE IN OPZIONE

1. Ove siano presentate offerte da parte di enti locali, ovvero di altri enti pubblici, nonché da associazioni senza fini di lucro iscritte all'albo comunale aventi scopi sociali, da cooperative sociali, purché antecedenti alla scadenza del termine fissato nell'avviso pubblico, i beni sono esclusi dall'offerta al pubblico. Tale circostanza va sempre riportata nei bandi o avvisi di gara.
2. Al verificarsi della circostanza di cui al comma precedente, il Dirigente, in sede di gara, ne dà atto a verbale e non procede all'apertura delle offerte relative al bene opzionato.
3. Le associazioni senza fini di lucro iscritte all'albo comunale aventi scopi sociali e le cooperative sociali possono beneficiare di quanto stabilito dal comma 1 del presente articolo solo alle seguenti condizioni:
 - a) la formale costituzione di esse sia antecedente all'1.1.1998;
 - b) si impegnino, con espressa previsione contrattuale, a far salvo il diritto di abitazione e/o di uso da parte degli eventuali occupanti, dei beni in cessione, nel rispetto delle normative vigenti in materia di locazione;
 - c) si impegnino, con espressa previsione contrattuale, a non alienare il bene acquistato, per un periodo di 20 anni dalla stipulazione del contratto.
4. Nel caso in cui l'acquisto da parte dell'ente locale sia motivato da particolari ragioni di interesse pubblico, la Giunta può riconoscere, solo in relazione alle funzioni pubbliche rese all'utenza di Schio, uno sconto sul prezzo di stima nella misura massima del 20% del valore ed accordare dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto, a condizione che sia posto a carico dell'Ente acquirente, il vincolo perpetuo ad utilizzo per interesse pubblico sul bene alienato. La dilazione di pagamento potrà essere accordata con l'osservanza delle modalità, principi e criteri di cui al precedente art. 8.

ART. 12

ALIENAZIONE MEDIANTE PROCEDURA APERTA (asta pubblica)

1. La procedura aperta deve essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base di gara.

2. Il dirigente responsabile del procedimento è tenuto a pubblicare l'avviso di vendita, nel quale sono indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.
3. I partecipanti alla gara non possono essere ammessi qualora non provino di aver depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 5% del prezzo base, a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non siano rimasti aggiudicatari, saranno restituiti, senza alcun interesse, non oltre 30 giorni dall'assunzione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione della gara.
4. Qualora il primo esperimento della procedura di offerta al pubblico sia stato dichiarato deserto, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, l'amministrazione potrà disporre un ulteriore esperimento di gara, con riduzione, da parte della Giunta, del prezzo di alienazione non superiore al 5% del valore di stima.
5. Gli immobili per i quali entrambi gli esperimenti delle procedure di gara siano stati dichiarati deserti, ovvero per entrambi siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, possono infine essere venduti con procedura negoziata, anche con un solo soggetto e senza esperimento di gara ufficiosa, purché le condizioni di vendita dell'ultima procedura aperta esperita non vengano sostanzialmente modificate.
6. L'alienazione è disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo per l'amministrazione comunale.
7. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.
8. In caso di offerte pari, si procede ad estrazione a sorte.
9. Non sono ammesse offerte per conto di persona da nominare.

ART. 13

ALIENAZIONE CON PROCEDURA NEGOZIATA

1. Si procede all'alienazione mediante procedura negoziata, anche con un solo soggetto, oltre che nei casi di cui ai precedenti articoli 4 e 11 del presente regolamento, nei seguenti casi:
 - a) quando le procedure aperte siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
 - b) quando l'alienazione riguarda fondi interclusi o parzialmente interclusi, a favore dei fondi confinanti;
 - c) quando l'alienazione riguarda quote di proprietà, a favore dei comproprietari;
 - d) quando l'alienazione del bene è fatta a favore di società e/o soci pubblici, in cui il Comune detiene una quota di maggioranza anche relativa;
 - e) quando l'alienazione concerne quote minoritarie inferiori all'1% possedute dal Comune in favore di altri soci, purché pubblici;
 - f) quando la situazione oggettiva del bene evidenzia l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
 - g) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione, ovvero in qualità di proprietario superficiario o di qualsivoglia diritto reale di godimento, è

interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

- h) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene del Comune, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;
 - i) qualora si tratti di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose;
 - j) a favore di soggetti privati che assicurino la destinazione del bene ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale, a ciò impegnandosi per un periodo di tempo non inferiore a 30 anni;
 - k) a favore della ditta lottizzante, allorchando si intenda cedere il volume prodotto dal bene di proprietà comunale e/o il bene stesso ricadente in un Piano Urbanistico Attuativo;
 - l) a favore di confinanti con i beni comunali nel caso in cui sia richiesto un vincolo di natura urbanistica sui beni dell'Ente o la cessione della volumetria;
 - m) in caso di transazione a definizione di una vertenza giudiziaria;
 - n) in caso di permuta ritenuta conveniente per l'Ente o di utilità generale;
 - o) in ogni caso quando la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso al sistema della procedura aperta.
2. Il dirigente procede alla vendita del bene ad un prezzo non inferiore a quello di stima, oltre a tutte le spese sostenute, con le modalità che riterrà più idonee.
 3. Qualora non risulti possibile aggiudicare il bene al prezzo di stima, si procederà con ulteriore negoziazione, riducendo detto prezzo di stima con provvedimento di Giunta, non oltre il 20%.
 4. I beni oggetto di procedura negoziata non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al seguente art. 14.

ART. 14

FORME DI PUBBLICITA' DEGLI AVVISI DI VENDITA

1. Nell'ipotesi di procedura aperta, gli avvisi di vendita dei beni vanno pubblicizzati con le seguenti formalità:
 - a) per i beni con valore stimato inferiore a 300.000,00 euro, mediante affissione all'Albo Pretorio dell'Amministrazione Comunale e tramite il sito internet del Comune;
 - b) per i beni con valore stimato da euro 300.000,00 ad euro 1.500.000,00, secondo le modalità sub a), oltre che per estratto su un quotidiano locale e sul BUR;
 - c) per i beni con valore stimato superiore ad euro 1.500.000,00, secondo le modalità sub a), nonché, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su un quotidiano a tiratura nazionale.

2. Oltre alle forme di pubblicità di cui al precedente comma 1), potranno essere utilizzati a giudizio del Dirigente competente:
 - a) pubblicazioni su bollettini informativi del Comune;
 - b) affissioni di manifesti informativi;
 - c) comunicati a ordini professionali, associazioni di costruttori, associazioni di categoria e sindacati;
 - d) annunci in televisioni e/o radio locali;
 - e) altre forme ritenute idonee.
3. Tutte le forme di pubblicità devono essere effettuate almeno 15 giorni prima di quello fissato per la gara.

ART. 15

PERMUTA

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta dei beni comunali inseriti nel programma delle alienazioni con beni appartenenti a soggetti privati o pubblici, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.
2. La permuta si perfeziona sulla base di una negoziazione con la controparte, condotta dal dirigente, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.
3. In caso di conguaglio in numerario a carico del Comune, il dirigente, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre eventuali soluzioni operative. Di tale evenienza viene informata la controparte in via preventiva.
4. La stipula del contratto viene effettuata con le modalità stabilite dal presente regolamento e, di norma, a rogito del Segretario dell'Ente.

ART. 16

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore degli interessati, ai sensi dell'art. 4, il contratto è stipulato entro tre mesi dal versamento dell'anticipazione non inferiore al 20% del prezzo.
2. Qualora, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nel termine di cui al primo comma, non viene dato corso all'alienazione e l'anticipazione versata è restituita, dopo aver trattenuto, a fini risarcitori, il quinto della stessa.
3. Nei casi previsti al precedente art. 5, è comunque dovuta la corresponsione del canone locativo o dell'indennità di occupazione al Comune, sino alla data di stipulazione del contratto di vendita.
4. In ogni caso previsto dal presente regolamento, di norma, il contratto viene rogato da un notaio scelto dall'acquirente, il quale si assume anche l'onere delle spese inerenti e conseguenti la stipula.

5. In ogni caso previsto dal presente regolamento, salva espressa contraria indicazione nel provvedimento di approvazione del Programma delle alienazioni con il quale il Consiglio autorizza la vendita dei beni, all'atto della stipula del contratto il Dirigente ha facoltà di rinunciare all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 del Codice Civile, con esonero da parte del servizio pubblicità immobiliare da iscrizioni d'ufficio e da responsabilità al riguardo. E', altresì, autorizzato a rilasciare quietanza del prezzo di vendita, alla eventuale e più esatta descrizione ed individuazione catastale degli immobili, comprese eventuali rettifiche che si rendessero necessarie, nonché a rendere ogni dichiarazione fiscale e quelle previste dalla norme in materia di controllo dell'attività urbanistica-edilizia e di cui in particolare alle leggi n. 47/1985 e 298/1985 e loro modifiche ed integrazioni. Inoltre, se del caso, garantisce che gli immobili in alienazione sono liberi da pesi, vincoli e ipoteche (ad eccezione di quelli derivanti dal PRG/PAT/PATI vigente).
6. Sono a totale carico dell'acquirente anche le pratiche catastali necessarie alla vendita del bene, tutte le eventuali spese d'asta comprese quelle di stampa, affissione, inserzione su quotidiani e bollettini o gazzette ufficiali, nonché tutte le spese inerenti alla vendita e alla consegna del bene. Sono a carico dell'acquirente anche tutte le spese necessarie per eventuali frazionamenti, accatastamenti, condoni e sanatorie ove necessarie.

ART. 17

ESCLUSIONE DALLA ALIENAZIONE A TERZI

1. I beni occupati, di cui alla Sezione B), sono esclusi dall'alienazione a terzi di cui all'art. 11, ove i legittimi occupanti, che intendono mantenere il rapporto locativo, dimostrino di trovarsi in una delle condizioni di cui al comma 7 dell'art.1 della L. 24 dicembre 1993, n. 560.
2. L'esclusione è motivatamente richiesta dagli interessati entro il termine per l'accettazione dell'offerta ai sensi del precedente art. 4.

ART. 18

COMMISSIONI DI GARA

1. Nei casi di cui all'art. 12 del presente regolamento, l'espletamento della gara è svolto da una commissione costituita dal Dirigente competente o da altro Dirigente delegato, nonché dal responsabile dell'Ufficio Negoziazioni e Stime e da un altro componente scelto di volta in volta dal Dirigente, anche con funzioni di segretario.
2. Tutte le gare sono pubbliche e, di norma, la seduta di apertura delle offerte avviene il primo giorno feriale successivo utile alla scadenza dei termini di presentazione delle offerte stesse.
3. L'aggiudicazione provvisoria non costituisce obbligo a contrarre per il Comune, e tale circostanza deve essere sempre riportata nei bandi o avvisi di gara.

ART. 19

ENTRATA IN VIGORE E ABROGAZIONI

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.
2. Laddove incompatibili con quelle del regolamento dei contratti, le disposizioni di cui al presente regolamento sono, limitatamente alla specifica materia dell'alienazione dei beni dell'Ente, prevalenti e sostitutive di esse.

3. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento, perdono efficacia tutte le norme regolamentari previgenti approvate dal Consiglio Comunale e in contrasto con quelle qui previste.