

COMUNE DI BERLINGO

Provincia di Brescia



REGOLAMENTO ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 in data 31.07.2014

Sommario

ART. 1 Finalità ed oggetto.....	3
ART. 2 Beni alienabili	3
ART. 3 Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari	4
ART. 4 Prezzo di vendita	5
ART. 5 Elementi per l'identificazione del bene.....	5
ART. 6 Procedure di vendita	6
ART. 7 Asta Pubblica	6
ART. 8 Determinazioni di vendita	7
ART. 9 Predisposizione dell'avviso d'asta o lettera di invito.....	7
ART. 10 Pubblicità.....	7
ART. 11 Espletamento della gara.....	8
ART. 12 Aggiudicazione.....	9
ART. 13 Aste deserte.....	11
ART. 14 Capacità a contrattare	11
ART. 15 Garanzie e Cauzione	12
ART. 16 Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa	12
ART. 17 Trattativa Privata Diretta.....	13
ART. 18 Permuta	14
ART. 19 Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione.....	14
ART. 20 Pagamento rateizzato	15
ART. 21 Norma finale.....	15

ART. 1
Finalità ed oggetto

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127¹¹, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Berlingo 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 di Stato e degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
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.

ART. 2
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, 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) 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.
2. 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.

¹ Art. 12 legge n. 127/1997 comma 2. I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche 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. 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

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

ART. 3

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito in legge n. 133/20082, predisposto dalla Giunta Comunale nel quale 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, dati catastali se già noti, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) i termini di validità del programma stesso.

2. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, è adottato annualmente come allegato al Bilancio di previsione e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

3. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può, inoltre, stabilire in

² Art. 58 d.l. n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008: 1. 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 immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410

qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni Immobiliari, con contestuale aggiornamento dello stesso.

ART. 4 **Prezzo di vendita**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico del Comune o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare :

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il grado di 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.
- c) Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato del 2% (con minimo di 150 euro) per compensare le spese di istruttoria sostenute dall'Ente.

3. Al prezzo di vendita come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa per la parte relativa a compensi erogati a soggetti esterni, spese di contratto, spese di istruttoria e spese di pubblicazione bando).

ART. 5 **Elementi per l'identificazione del bene**

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti. A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- a) partita catastale,
- b) foglio,
- c) particella e sub particella,
- d) categoria catastale,
- e) classe,
- f) consistenza,
- g) superficie,
- h) classificazione,

- i) confini,
- j) numero atto d'acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione, trascrizione (numero della registrazione) e data, ufficio rogante.

2. Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da fatto giuridico acquisitivo.

3. Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

ART. 6

Procedure di vendita

1. 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

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. 25.05.1924 n. 827,³ sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 4.

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.

3. La procedura prevede le seguenti fasi:

- a. predisposizione dell'avviso d'asta;
- b. affissione in luoghi pubblici e sua pubblicazione;

³ Art. 73 rd n. 827/1924

L'asta, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'amministrazione, e sia stato disposto dal ministro competente o dall'ufficiale delegato, si tiene in uno dei seguenti modi:

- a) col metodo di estinzione di candela vergine;
- b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dell'amministrazione;

c) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;
col mezzo di pubblico banditore, quando trattasi di alienare beni mobili fuori d'uso o derrate, cavalli di rimonta, residui di fabbricazioni o di costruzioni o di manufatti negli opifici dello Stato

- c. espletamento della gara in seduta pubblica;
- d. aggiudicazione.

ART. 8 **Determinazioni di vendita**

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio, sulla base del programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari o della specifica deliberazione del consiglio comunale nei casi previsti dal presente Regolamento. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.
2. 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. 9 **Predisposizione dell'avviso d'asta o lettera di invito**

1. Nell'avviso d'asta o lettera di invito dovranno essere indicati:
 - a) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza
 - b) il prezzo estimativo posto a base d'asta
 - c) l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione
 - d) gli eventuali vincoli e servitù ed ogni altro elemento utile ai fini delle procedure
 - e) l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara
 - f) l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta
 - g) le previste corresponsioni a carico dell'aggiudicatario:
 - di un importo a titolo di rimborso spese istruttoria pratica di cui all'art. 4 co. 2, lett. c del presente Regolamento;
 - delle spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamenti catastali ecc.) e del costo delle perizie estimative per la parte relativa a compensi erogati a soggetti esterni;
 - delle spese di contratto e delle spese di pubblicazione del bando;

ART. 10 **Pubblicità**

1. 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 informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati, per un periodo di almeno 15 giorni:

- a) in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Berlingo, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed un quotidiano diffusione locale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene, quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di € 100.000,00;
- b) in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Berlingo, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale, con Pubbliche Affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene, quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra € 100.000,00 e € 25.000,00;
- c) in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Berlingo, con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene, quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a € 25.000,00;

3. Gli Avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune di Berlingo.

4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita;

ART. 11 **Espletamento della gara**

1. L'avviso o lettera di invito determina il contenuto della "Proposta irrevocabile di acquisto" che deve in ogni caso contenere :

- a) Il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
- b) le modalità di pagamento;
- c) le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- d) di approvare ai sensi dell'art.1341 C.C. le seguenti condizioni:
 - l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Berlingo al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore

del miglior offerente, con o senza possibilità di rilanci;

- l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Berlingo, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
- non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
- rimangono a carico della parte acquirente tutte le spese di cui all'art. 4, co. 3 del presente Regolamento;
- di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

2. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE.....".

3. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Berlingo, a mezzo pec, raccomandata A.R. oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

4. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di Berlingo, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito sollecitamente ai non aggiudicatari.

5. L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara. La gara è pubblica.

ART. 12 **Aggiudicazione**

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

2. Gli atti di gara risultanti dal relativo verbale sono approvati con apposito atto del competente Responsabile. Con lo stesso è disposta l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile al concorrente che ha presentato la miglior offerta. L'aggiudicazione provvisoria viene comunicata al soggetto interessato entro 15 (quindici) giorni dall'esecutività del provvedimento.

3. L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata solo dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni presentate e della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché dopo l'eventuale procedura per l'esercizio del diritto di prelazione ove sussistente.
4. Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decade da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione provvisoria; in tal caso la somma versata a titolo di deposito cauzionale viene incamerata dal Comune.
5. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di Euro 150,00) per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del contratto.
6. L'atto notarile o in forma pubblica amministrativa sarà redatto entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.
7. Qualora per difficoltà di ordine tecnico / catastale o organizzativo del Servizio competente non fosse possibile addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita entro il suddetto termine di 60 giorni, si procederà alla stipulazione di un contratto preliminare di vendita, alla sottoscrizione del quale la parte promissoria acquirente sarà tenuta al versamento di una somma pari al 35% (trentacinque per cento) del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria, oltre all'importo pari al 2% dovuto a titolo di rimborso delle spese istruttorie.
8. 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.
9. 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.
10. Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare secondo le norme del codice civile.⁴

⁴ Art. 1392 cc Forma della procura

La procura non ha effetto se non è conferita con le forme prescritte per il contratto che il rappresentante deve concludere.

Art. 1401 cc Riserva di nomina del contraente.

Nel momento della conclusione del contratto] una parte può riservarsi la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto stesso.

Art. 1402 cc: Termine e modalità della dichiarazione di nomina.

La dichiarazione di nomina deve essere comunicata all'altra parte nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto, se le parti non hanno stabilito un termine diverso.

Art. 1403 Forme e pubblicità.

La dichiarazione di nomina e la procura o l'accettazione della persona nominata non hanno effetto se non rivestono la stessa forma che le parti hanno usata per il contratto, anche se non prescritta dalla legge.

Art. 1404 Effetti della dichiarazione di nomina.

Quando la dichiarazione di nomina è stata validamente fatta, la persona nominata acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dal contratto con effetto dal momento in cui questo fu stipulato.

11. 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.

12. 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. 13 **Aste deserte**

1. Qualora la gara di asta pubblica vada deserta sarà possibile effettuare la trattativa privata plurima ovvero individuale a secondo della circostanza ed in funzione del migliore interesse dell'Amministrazione. Vanno comunque assicurate condizioni e garanzie di imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti, per cui non potranno essere concesse modifiche sostanziali alle condizioni poste a base dell'asta pubblica, fatto salvo il prezzo di vendita che potrebbe subire un ribasso sino al 20%.

2. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:

- a) la prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti potenzialmente interessati ; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
- b) una seconda ed eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

3. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate che giustificano l'adozione di questo metodo.

ART. 14 **Capacità a contrattare**

1. L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione⁵ e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 cc⁶. A tal fine insieme all'offerta, deve presentare

Art. 1405 Effetti della mancata dichiarazione di nomina.

Se la dichiarazione di nomina non è fatta validamente nel termine stabilito dalla legge o dalle parti, il contratto produce i suoi effetti fra i contraenti originari.

⁵ Art. 32 ter c.p. **Incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.**

L'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione importa il divieto di concludere contratti con la pubblica amministrazione, salvo che per ottenere le prestazioni di un pubblico servizio.

Essa non può avere durata inferiore ad un anno né superiore a tre anni

Art. 32 quater c.p. Casi nei quali alla condanna consegue l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Ogni condanna per i delitti previsti dagli articoli 316-bis, 316-ter, 317, 318, 319, 319-bis, 320, 321, 322, 322-bis, 353, 355, 356, 416, 416-bis, 437, 501, 501-bis, 640, numero 1 del secondo comma, 640-bis, 644, commessi in danno o in vantaggio di un'attività imprenditoriale o comunque in relazione ad essa importa l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione

⁶ Art. 1471 c.c. **Divieti speciali di comprare.**

Non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona:

dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 codice civile.

ART. 15 **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 nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e 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. 16 **Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nel seguente caso:
 - alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 25.000,00) 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 Dirigente Responsabile a favore del migliore offerente.
2. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 4, posto a base delle offerte da presentare.
3. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e

-
1. gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati a loro cura;
 2. gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
 3. coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
 4. i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395.
 5. Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile

delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dall'art.10.

4. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 15.

5. Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita una Commissione costituita dal responsabile del area tecnica con funzione di Presidente, dal segretario comunale o dal responsabile di servizio finanziario e da un dipendente comunale in funzione di verbalizzante, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

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

ART. 17 **Trattativa Privata Diretta**

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Enti partecipati o costituiti dal Comune, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la 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) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 13.

2. 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. 4.

3. Nel caso previsto dalla lettere e) il prezzo determinato in base all'art. 4 viene aumentato fino al 20% per la mancata effettuazione della gara.

4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti

della civica Amministrazione consegua alla stipula del contratto.

5. La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale il Comune provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo.

6. La pubblicazione sarà effettuata, per 15 giorni consecutivi, in forma integrale sull'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune di Berlingo.

7. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 15.

ART. 18

Permuta

1. Compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto.

2. 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.

3. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, il Servizio competente prima di decidere in via definitiva, ne dà comunicazione all'Amministrazione che valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

4. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento.

ART 19

Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Il Servizio competente accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza deve risultare nell'avviso o nella lettera di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.

2. Il diritto di prelazione può essere concesso anche a favore dei soggetti utilizzatori di beni del patrimonio indisponibile del Comune che siano posti in vendita essendo cessata la loro destinazione di pubblico servizio. I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.

3. L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta

dal Comune in esito all'perimento di pubblico incanto o di gara ufficiosa e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a 30 (trenta) giorni - o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - a decorrere dalla comunicazione, inviata dal dirigente competente, della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.

4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.

5. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Settore competente procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

ART. 20

Pagamento rateizzato

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad una massimo di 12 rate mensili. In tal caso, il pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia.

2. Della eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità, salvo i casi di trattativa privata.

ART. 21

Norma finale

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore e al Regolamento dei contratti del Comune di Berlingo.
