



COMUNE DI PULFERO

Provincia di Udine

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 dell'11/03/2026

S O M M A R I O

Art.	DESCRIZIONE	Art.	DESCRIZIONE
1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO	15	DEPOSITI DI GARANZIA E PER SPESE CONTRATTUALI.
2	BENI ALIENABILI	16	ASTA PUBBLICA - RIPETIZIONE DELLA GARA.
3	COMPETENZE DEGLI ORGANI	17	ASTA PUBBLICA – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO.
4	PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI	18	TRATTATIVA PRIVATA NEGOZIATA.
5	STIMA DEI BENI E INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO	19	CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE.
6	CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA	20	RISERVA DI AGGIUDICAZIONE.
7	PROCEDURE DI VENDITA.	21	TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA.
8	PROCEDURA APERTA - ASTA PUBBLICA.	22	MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA.
9	ASTA PUBBLICA – BANDO DI GARA.	23	PERMUTA.
10	ASTA PUBBLICA – PUBBLICITÀ DEGLI AVVISI DI GARA.	24	DIRITTO DI PRELAZIONE.
11	ASTA PUBBLICA – COMMISSIONE GIUDICATRICE.	25	STIPULAZIONE DEL CONTRATTO.
12	ASTA PUBBLICA - VERBALE DI GARA.	26	ALIENAZIONE DI BENI OCCUPATI SENZA TITOLO.
13	ASTA PUBBLICA – OFFERTE A SCHEDA SEGRETA.	27	NORME APPLICABILI.
14	ASTA PUBBLICA - OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE.	28	DISPOSIZIONI TRANSITORIE.

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Sono esclusi dal presente regolamento gli immobili appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica per cui si applica la normativa speciale gli immobili concessi in assegnazione ai sensi della L. n. 219/1981.

Art. 2 – Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
 - b) i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
 - c) beni sottoposti a regime demaniale per i quali l'Ente abbia espresso preventivamente o contestualmente la volontà di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali, costituiti sui beni immobili, di cui alle precedenti lettere a), b) c).
2. In ogni caso, l'inserimento dei beni immobili nel Piano di alienazioni e valorizzazioni di cui al successivo art. 4 determina, come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito nella legge 133/2008, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
3. I beni che possono essere posti in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base principalmente delle seguenti valutazioni:
 1. immobili a bassa redditività;
 2. immobili richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
 3. aree e fabbricati per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali.
4. Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo o dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta; nella fattispecie trovano applicazioni le disposizioni, di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s. m. i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Art. 3 - Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del T.U. 18 agosto 2000, n. 267.
2. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio comunale, appartiene al responsabile del servizio competente, il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'amministrazione, della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione.

Art. 4 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni

1. L'alienazione dei beni immobili del Comune di Pulfero è soggetta a programmazione e viene formalizzata con specifico atto del Consiglio Comunale.
2. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni, allegato al Bilancio di Previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267. Esso sarà ricompreso, nel Documento Unico di Programmazione.
3. Il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento, motivatamente, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel suddetto Piano, con provvedimento adeguatamente motivato, stabilendo le tempistiche attuative e l'adeguamento/aggiornamento del medesimo Piano.
4. La deliberazione del Consiglio comunale, con la quale si dispone l'alienazione del bene contiene:
 - a) la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
 - b) l'indicazione dei dati catastali:
 - partita catastale;
 - per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie; per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;
 - c) l'indicazione degli oneri inerenti al bene;
 - d) il prezzo di stima dell'immobile.
5. Il Piano dovrà indicare:
 - a. i beni immobili o i lotti di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b. una scheda tecnica descrittiva (estremi catastali, ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali ulteriori elementi rilevanti per l'alienazione);
6. Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Art. 5 - Stima dei beni e individuazione del prezzo

1. Nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni il valore di vendita dell'immobile è determinato con perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico e redatta sulla base della metodologia e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene. Detto valore è indicativo e non vincolante per l'Amministrazione.
2. Qualora per il bene da alienare non vi siano utili riferimenti a beni aventi caratteristiche analoghe e nel caso di beni di particolare consistenza, la Giunta può autorizzare, su proposta motivata del Responsabile del Servizio, che la perizia estimativa venga effettuata da soggetti terzi specializzati.
3. I consulenti esterni eventualmente incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale 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 le quali abbiano prestato attività di consulenza.
4. Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima orientata a determinare il valore di mercato attuale per beni aventi caratteristiche analoghe, sulla base di ogni specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

5. In particolare, la perizia di stima dovrà espressamente contenere:
 - a. Una relazione descrittiva del bene e del suo stato di conservazione (ubicazione; colture, qualità dei fabbricati, appetibilità commerciale, diritti, servitù, confini, dati catastali; qualità, natura, quantità delle pertinenze e degli accessori; miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario);
 - b. La destinazione dell'immobile;
 - c. I criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - d. Il valore da porre alla 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).
6. Al valore di stima così definito vanno sommate le spese tecniche (frazionamenti, aggiornamenti catastali, perizia commerciale ecc.) e quelle di pubblicità dell'alienazione.
7. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi. Decorso tale termine l'Ufficio Tecnico può in ogni caso confermare anche *per relationem* il valore di stima già effettuata.
8. Il valore stimato costituisce il prezzo a base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta, sul quale verranno effettuate le offerte.
9. L'acquirente dovrà pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata e saranno a suo carico le spese inerenti la sottoscrizione del contratto e ogni altro onere previsto dalla legge.
10. Il prezzo e le eventuali spese dovranno essere pagati interamente prima della stipula del contratto di compravendita o permuta.

Art. 6 – Condizioni generali di vendita

1. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
 - a. la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel 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 del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
 - c. l'acquirente si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta ad acquistare. 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 agli immobili;
 - e. in caso di vendita di immobile locato a terzi l'acquirente subentra nel rapporto di locazione in corso per tutti i diritti e oneri ivi contemplati. Sono, quindi, 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 contratto è stipulato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Pulfero ed è rogato dal Segretario Generale oppure da un notaio di fiducia dell'acquirente;
 - g. i termini per la stipulazione del contratto sono stabiliti in 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva (salvo diverso termine predeterminato nel bando d'asta o nella lettera di invito), e salvo i casi di verifica del diritto di prelazione (art. 38 L.392/78), per i quali i 60 giorni decorrono dalla scadenza dei termini di risposta da parte degli interessati;
 - h. in caso di mancata stipulazione per causa imputabile all'aggiudicatario, il Comune, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, provvederà ad introitare l'intero importo della cauzione o della caparra prestata.

2. Tutti gli oneri anche fiscali conseguenti e inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente, comprese le spese di rogito o notarili.
3. Il prezzo, dovrà essere pagato per intero prima della stipula del contratto di vendita, secondo i modi e i tempi stabiliti dall'Amministrazione. Nel caso in cui il bando di asta o l'invito a presentare offerta richiedano il versamento di un acconto sul prezzo, l'acquirente procederà al versamento della somma dovuta a saldo prima della data del rogito.

Art. 7 - Procedure di vendita

1. I beni immobili indicati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio comunale possono essere posti in vendita mediante:
 - a. Procedura aperta con il sistema dell'asta pubblica
 - b. Trattativa privata negoziata
 - c. Trattativa privata diretta.
 - d. Permuta.
2. L'avvio della procedura di alienazione avviene mediante l'autorizzazione all'alienazione e l'approvazione della relativa proposta del responsabile del servizio.

Art. 8 - Procedura aperta - asta pubblica.

1. In via generale, il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato con il sistema dell'asta pubblica. Questo diviene tassativo quando il valore di stima del bene sia pari o superiore a 50.000,00 euro.
2. Con lo stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso potranno anche essere suddivisi in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti quando presentino più offerte per più di un lotto.

Art. 9 - Asta pubblica – bando di gara.

1. Il Responsabile del Settore Tecnico indice la gara approvandone il relativo bando mediante adozione della relativa determina che andrà, altresì, a individuare il bene oggetto di alienazione e a impegnare la spesa per le pubblicazioni.
2. Il bando di gara deve indicare:
 - a. descrizione dei beni da alienare, lo stato di consistenza;
 - b. il prezzo estimativo a base di gara, i termini e le modalità per il pagamento;
 - c. i dati relativi al possesso dell'immobile e provenienza;
 - d. i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
 - e. l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
 - f. il luogo presso cui si effettua la gara;
 - g. gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni e il nome del Responsabile del procedimento;
 - h. l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta, pari al 10% del prezzo a base d'asta, nonché l'indicazione della tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;
 - i. il metodo di gara;

- j. l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
 - k. per le persone giuridiche, l'indicazione di chi ne ha la rappresentanza legale e l'iscrizione nel Registro delle Imprese;
 - l. la possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
 - m. le modalità e termini di presentazione dell'offerta;
 - n. le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte, le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - o. l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - p. l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - q. l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - r. nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata.
3. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario le spese di cui all'art. 5 del presente regolamento.
4. Lo svolgimento della gara è seguito dalla Commissione giudicatrice di cui al successivo art. 10.

Art. 10 - Asta pubblica – Pubblicità degli avvisi di gara.

- 1. All'avviso del procedimento di alienazione viene data la massima pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.
- 2. Gli avvisi d'asta sono pubblicati all'Albo pretorio comunale per un periodo di almeno quindici giorni decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il bando d'asta.
- 3. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga la somma di 100.000 euro gli avvisi devono inserirsi almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'incanto nel foglio degli Annunzi Legali della Provincia, nonché sul BUR regionale.
- 4. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga le 1.000.000 euro gli avvisi devono inoltre inserirsi almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'incanto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. Gli avvisi devono essere anche pubblicati su almeno un quotidiano a tiratura nazionale. La pubblicazione deve avvenire sempre almeno quindici giorni prima della gara.
- 5. Qualora, ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche negli albi pretori di altri Comuni, su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, nonché utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.

Art. 11 - Asta pubblica – Commissione giudicatrice.

- 1. La Commissione è un collegio perfetto composto dal Responsabile del Settore Tecnico nel ruolo di presidente e da altri due membri nominati, con provvedimento dello stesso

responsabile, tra soggetti dipendenti qualificati ovvero tra professionisti idonei estranei all'Amministrazione.

2. Per l'espletamento della propria attività, essa, ha accesso a tutti gli elementi comunque connessi con la procedura di gara, anche rispetto ai singoli uffici, tenuti a rendere le informazioni richieste e a mettere a disposizione la documentazione necessaria. I membri della Commissione giudicatrice sono tenuti al segreto d'ufficio nei casi previsti dalla legge.

Art. 12 - Asta pubblica - Verbale di gara.

1. Dei lavori della Commissione giudicatrice il dipendente che assiste con funzioni di segretario redige apposito verbale, sotto la sorveglianza del Presidente.
2. 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.
3. Chiusa la gara, il presidente dichiara aggiudicatario il migliore offerente, appone la propria firma sul 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 sono state fatte per persona da nominare.
4. Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di firmare il verbale, se ne fa menzione nel verbale stesso.
5. 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.
6. Il Responsabile del Settore Tecnico procede alla successiva adozione della determinazione di approvazione del verbale di Commissione e di conseguente aggiudicazione ovvero presa d'atto della diserzione di gara. Il processo verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono notificati all'acquirente.

Art. 13 - Asta pubblica – Offerte a scheda segreta.

1. Il metodo di svolgimento della gara è quello delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta indicato nel relativo bando, senza alcun limite in aumento. Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre e in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso ovvero con firma digitale, dovranno inderogabilmente pervenire in plico sigillato, unitamente a tutta la documentazione prevista dal bando e alla prova dell'eseguito deposito, entro il termine stabilito, non inferiore a quindici giorni né superiore a quaranta giorni dalla data dell'avviso di gara. Fermo il termine inderogabile di consegna, le stesse potranno essere fatte pervenire direttamente all'ufficio protocollo del Comune ovvero essere spedite mediante raccomandata, in questo caso con rischio a carico dell'offerente.
2. Per le offerte che non sono pervenute o sono pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami. Ricevute tutte le offerte, l'autorità che presiede l'asta, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i pieghi in presenza dei concorrenti, legge o fa leggere ad alta voce le offerte.

3. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono vincolanti per gli aggiudicatari e per i loro aventi causa. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è valido quello espresso in lettere. Nel caso lo stesso soggetto presenti due offerte si considera come valida quella più vantaggiosa per l'Ente.
4. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.
5. Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.
6. Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta con l'esclusione delle offerte in diminuzione.
7. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

Art. 14 – Asta Pubblica - Offerte per procura e per persona da nominare.

1. Sono ammesse offerte per procura e 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.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
3. L'offerente per persona da nominare deve 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 è considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, è sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
5. 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. 15 - Depositi di garanzia e per spese contrattuali.

1. Nessuno può partecipare all'asta se non comprova di aver depositato, presso la tesoreria comunale, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo sul quale l'incanto viene aperto e l'ammontare presunto delle spese contrattuali indicato nell'avviso d'asta.
2. Nessuno, per qualsiasi motivo, è dispensato dall'effettuare i depositi di cui ai precedenti commi. Di ogni mancanza o carenza di detti depositi sono responsabili in solido chi presiede l'incanto e chi l'assiste come segretario.
3. La cauzione provvisoria, costituita da tutti i partecipanti all'asta, è svincolata non oltre dieci giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita. È data facoltà agli aggiudicatari di utilizzare in conto prezzo la cauzione.

Art. 16 - Asta pubblica - Ripetizione della gara.

1. In caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, l'Amministrazione potrà ordinare un secondo esperimento con una riduzione non inferiore al 5% e non superiore al 20% dell'importo a base d'asta, oppure procedere alla vendita mediante il ricorso alla trattativa privata secondo la procedura prevista dal successivo art. 16, fissato il prezzo secondo le quotazioni correnti di mercato.
2. La misura del ribasso è decisa con provvedimento motivato del Responsabile dell'Area.

Art. 17 - Asta pubblica – Stipulazione del contratto.

1. Il contratto è stipulato entro sessanta giorni dall'applicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto. Il completo pagamento del prezzo all'atto del rogito comporta da parte del Comune la rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.
2. La mancata stipulazione del contratto nel termine indicato nel precedente comma comporta da parte dell'aggiudicatario la perdita dell'aggiudicazione, della cauzione provvisoria, oltre al rimborso di tutte le spese d'incanto sostenute dal Comune.
3. Le spese del contratto sono interamente a carico della parte acquirente.

Art. 18 - Trattativa privata negoziata.

1. Il ricorso alla trattativa privata è ammesso quando l'asta pubblica sia stata esperita per due volte senza esito favorevole, previo abbattimento del prezzo di stima fino a un massimo del 20% del prezzo iniziale stimato e siano note manifestazioni di interesse all'acquisto del bene immobile o categorie di soggetti interessati.
2. Al di fuori di tale ipotesi il ricorso alla trattativa privata è ammesso qualora l'appetibilità commerciale del bene – per la sua natura, la sua utilizzazione potenziale e il suo valore venale – sia riconducibile ad un mercato ristretto di ambito comunale e il valore di stima sia inferiore a 50.000,00 euro, oltre alla concorrenza di almeno una delle seguenti ipotesi:
 - a) siano note manifestazioni di interesse all'acquisizione di immobili per i quali siano prevedibili consistenti interventi di manutenzione, nonché nel caso di immobili a bassa redditività ovvero di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
 - b) sia ravvisabile nella tipologia del bene un interesse riservato a soggetti già definiti o definibili o a categorie di soggetti facilmente individuabili.
3. L'Ente procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso sul sito internet Amm. Trasparente e sull'Albo pretorio, contenente le informazioni essenziali relative al bene e alla presentazione delle offerte ¹, dove verrà richiesto, a coloro che saranno interessati, di rispondere con una domanda di partecipazione alla procedura di vendita.

¹ A titolo esemplificativo: indicazione della deliberazione di Consiglio Comunale e della determinazione dirigenziale di indizione della trattativa privata; modalità di svolgimento della trattativa, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, e l'ufficio al quale far pervenire le stesse; bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base dell'offerta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni; dichiarazioni personali sulla capacità a contrattare con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni della Legge; modalità di aggiudicazione, nonché le modalità di

4. Successivamente, il Comune invierà una lettera di invito a coloro che avranno presentato domanda di partecipazione indicante il prezzo base del bene, il criterio di aggiudicazione, il termine per la presentazione dell'offerta, il deposito cauzionale o fidejussione bancaria o assicurativa pari al 10% del valore di perizia e le modalità secondo cui presentare le offerte di acquisto. Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice di cui al successivo art. 11.

5. Le condizioni generali relative ai criteri e allo svolgimento della gara pubblica disciplinati dall'art. 7 sono applicabili per analogia anche alla procedura oggetto del presente articolo.

6. Le condizioni generali relative ai criteri e allo svolgimento della gara pubblica disciplinati dagli artt. 8 ss. sono applicabili per analogia anche alla procedura oggetto del presente articolo.

Art. 19 - Cause di esclusione dalle gare.

1. Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- Le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- Le offerte espresse in modo condizionato;
- Le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- La mancata costituzione della cauzione e la mancata presentazione del documento comprovante l'avvenuta costituzione;
- Le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- Il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.
-

Art. 20 - Riserva di aggiudicazione.

1. L'Amministrazione Comunale, per motivi di sopraggiunto interesse esplicitati con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

Art. 21 - Trattativa privata diretta.

1. È ammessa la trattativa privata diretta, con un solo soggetto, nelle seguenti ipotesi:

- a. quando l'asta pubblica sia stata esperita per due volte senza esito favorevole, previo abbattimento del prezzo di stima, fino ad un massimo del 30 % sul prezzo di perizia iniziale e sia pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto da un solo soggetto
- b. in caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici allorquando ci siano motivate ragioni;
- c. in caso di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- d. quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che

anticipazione e pagamento del prezzo definitivo; cauzione da presentare (10% del valore stimato del bene); indicazione del responsabile del procedimento.

l'Amministrazione ritiene utile acquisire;

- e. in caso di alienazione disposta a favore di Enti pubblici, Associazioni o Enti privati riconosciuti non aventi scopo di lucro, purché iscritti negli appositi Albi e che destinino gli immobili oggetto dell'alienazione ai propri fini istituzionali;
- f. in caso di esistenza di un unico confinante di terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo;
- g. in caso di terreno di proprietà dell'Ente con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente autorizzati;
- h. in caso di manufatto di proprietà dell'Ente insistente su proprietà privata;
- i. in caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà dell'Ente, facente parte di immobile di proprietà di terzi;
- j. in caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria;
- k. in caso di alienazione di beni il cui valore non superi i 20.000,00 euro e sui quali gravi un diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 10, se disposta a favore di titolari di tale diritto;
- l. in caso di alienazioni di beni immobili in presenza di una o più delle caratteristiche indicate:
 - per dimensioni limitate o collocazione morfologica, non risultano più di pubblica utilità e/o di difficile o oneroso utilizzo,
 - non siano produttivi di utile economico che copra i costi di manutenzione;
 - in stato di abbandono e/o in cattive condizioni manutentive;
 - reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche;

Se per le caratteristiche di detti beni i medesimi risultano appetibili solo per un soggetto determinato quali per esempio il frontista e/o confinante, sempre che sia agevolmente identificabile e reperibile, si procede a trattativa diretta; nel caso di più soggetti interessati si procede mediante trattativa privata con le modalità di cui ai precedenti articoli;

i. in ogni caso, quando l'alienazione riguardi immobili il cui prezzo base sia inferiore a 15.000,00, euro e concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.

2. Gli Enti, le ONLUS, le società e i consorzi, di cui ai precedenti punti, in sede di acquisto dovranno assumere l'impegno, con espressa previsione contrattuale, di destinare definitivamente il bene a finalità istituzionali e di non alienare il bene acquistato per almeno cinque anni.

3. 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 stima ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento.

2. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese di cui all'art. 5 devono essere accettate per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
4. Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nella deliberazione di Giunta e nelle determinazioni gestionali alle quali viene data adeguata pubblicità e trasparenza (tramite Albo On Line e pubblicazione nel sito internet del Comune), prima della definitiva alienazione contrattuale, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate e, in generale, al fine di garantire il principio di concorrenza, confronto competitivo, di evidenza pubblica ed onde evitare restrizioni ingiustificate alla regola generale della libertà di competizione.

Art. 22 - Modalità di svolgimento della trattativa privata diretta.

1. A seguito della pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto, l'Ufficio Patrimonio procede con la richiesta di presentazione dell'offerta, che deve contenere:
 - a) i termini e le modalità per la presentazione dell'offerta, e l'ufficio al quale farla pervenire;
 - b) l'indicazione del bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base dell'offerta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
 - c) le dichiarazioni personali sulla capacità a contrattare con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni della Legge;
 - d) le modalità di versamento dell'anticipazione sul prezzo, che viene fissata nella misura del 20% del prezzo di vendita e le modalità di pagamento del prezzo definitivo;
 - e) l'indicazione del responsabile del procedimento.
2. Il Responsabile 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.
3. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, si provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
4. Con determinazione del Responsabile si dispone la vendita, previa verifica del possesso dei requisiti.
5. Qualora l'immobile sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione la vendita è condizionata oltre che dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure per l'esercizio del diritto di prelazione.
6. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'acquirente provvisorio.
7. Disposta la vendita, si procede alla pubblicazione dell'esito della trattativa diretta sul sito internet del Comune di Pulfero.

Art. 23 – Permuta.

1. Il contratto di permuta, ai sensi dell'art.1552 del C.C. ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose o altri diritti reali da un contraente all'altro.
2. Si prevede la possibilità di far ricorso alla permuta anche mediante proposta da parte di terzi nel caso in cui:
 - a) si tratti di beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione comunale (es. reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno e terreni che risultino interclusi);
 - b) per dare corso a sistemazioni a livello catastale e / o di assetto delle proprietà;
 - c) quando la permuta è finalizzata all'acquisizione di beni immobili da destinare a finalità pubbliche, in tal caso mediante ricerca sul mercato con avviso al pubblico;
 - d) quando ricorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da specificarsi nei relativi provvedimenti deliberativi.
2. In tutti i casi, si procederà a alla valutazione della stima di entrambi i beni. In caso di disparità del valore del bene oggetto di permuta a favore dell'altro contraente, l'importo del conguaglio dovrà essere previsto in apposito stanziamento di spesa.
4. Nella proposta di permuta di provenienza da terzi dovranno indicarsi:

- a) I beni immobili offerti in permuta, con indicazione del prezzo di stima, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
- b) Le dichiarazioni personali sulla capacità a contrattare con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni.
5. La competenza ad approvare la permuta è del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 lett. l) del D.lgs. n. 267/2000.

Art. 24 - Diritto di prelazione.

1. Il competente Servizio accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene è oggetto di diritti di prelazione. Tale diritto dovrà essere indicato nel bando in caso di asta pubblica o nell'avviso pubblico in caso di trattativa privata negoziata e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
2. Il diritto di prelazione viene riconosciuto agli eventuali titolari di un contratto di locazione o affitto sul bene oggetto della vendita, ai concessionari, ai conduttori, ai comodatari e agli enfiteuti dei beni immobili posti in alienazioni.
3. I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo che ha originato la conduzione, in regola con il pagamento degli eventuali corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori
4. Sono da considerarsi con diritto di prelazione anche i soggetti titolari di una concessione rilasciata dall'Agenzia del Demanio sui beni acquisiti dall'Ente nell'ambito del cosiddetto federalismo demaniale purché in regola con il pagamento dei canoni di occupazione.
5. Il Responsabile del Settore Tecnico, accertata la sussistenza della prelazione, informa il soggetto avente tale diritto dell'intenzione del Comune di voler alienare il bene immobile interessato e che per lo stesso si procederà ad una procedura di vendita, cui il predetto soggetto deve essere invitato a partecipare e ad accettare, qualora ancora interessato, il prezzo derivante dalla gara, come da verbale dell'apposita Commissione giudicatrice di cui al art. 12.
6. Nel caso di trattativa privata, il soggetto titolare del diritto di prelazione, qualora interessato all'acquisto dell'immobile, dovrà presentare la sua offerta.
7. A seguito dell'espletamento della procedura di trattativa privata negoziata e della definizione del prezzo di vendita da essa scaturito, colui che gode del diritto di prelazione sarà invitato ad accettarlo entro un periodo massimo di 15 giorni, trascorso il quale senza esplicita accettazione l'immobile sarà assegnato al maggior offerente.

Art. 25 - Stipulazione del contratto.

1. A seguito dell'aggiudicazione effettuata con apposita determinazione del Responsabile competente, la vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile entro i termini stabiliti dal bando o comunicato dall'Amministrazione.
2. Entro il termine indicato nel bando l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo presso la Tesoreria Comunale o con emissione di assegno circolare intestato all'Ente.
3. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 lettera c) del Decreto Legislativo. n. 267/2000. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare alla Tesoreria comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/1962, prima della stipulazione del contratto.
4. Le spese notarili sono a carico dell'acquirente e suddivise al 50% in caso di permuta.

5. In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con i relativi accessori, pertinenze, pesi e servitù attive e passive.
6. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra, nel possesso materiale del bene acquistato, e in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

Art. 26 - Alienazione di beni occupati senza titolo.

1. Può essere autorizzata l'alienazione a trattativa privata diretta delle porzioni di beni di proprietà comunale, nelle fattispecie di cui all'art. 938 del c.c. (occupazione di porzione di fondo attiguo) e per analogia in tutti i casi assimilabile allo sconfinamento a favore dei soggetti che li hanno occupanti in buona fede.
2. Il corrispettivo dell'alienazione è stabilito nel doppio del valore di stima determinato ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento, maggiorato delle spese di perizia sostenute dall'ente.
3. L'offerta deve essere formalizzata mediante notifica da parte dell'Amministrazione comunale e l'accettazione del prezzo di vendita deve essere perfezionato per iscritto dall'acquirente; in caso di mancata accettazione l'Amministrazione comunale procede a tutela della sua proprietà, nelle forme previste dall'ordinamento vigente.

Art. 27 - Norme applicabili.

1. Per quanto non espressamente richiamato e disposto nel presente regolamento si intendono richiamate le norme del Codice Civile e le norme di Legge e Regolamenti applicabili.
2. Qualora sopravvengano nuove norme, quelle del presente regolamento si intendono automaticamente modificate.
3. Il presente regolamento abroga sostituisce ogni altra norma difforme in materia di alienazione del patrimonio comunale contenuta in altri regolamenti del Comune di Pulfero.

Art. 26 - Disposizioni transitorie.

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo la pubblicazione presso l'Albo Pretorio Comunale; lo stesso regolamento è inserito nel sito internet del Comune di Pulfero, sezione Amministrazione trasparente.