



COMUNE DI PRAIA A MARE
Provincia di Cosenza

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI
PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. del

INDICE

- Art. 1 – Oggetto e finalità*
- Art. 2 – Beni alienabili*
- Art. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*
- Art. 3bis – Responsabile del procedimento*
- Art. 4 – Prezzo della vendita*
- Art. 5 – Forme e Pubblicità*
- Art. 6 – Deliberazione di Vendita*
- Art. 7 – Spese di vendita*
- Art. 8 – Commissioni di Gara*
- Art. 9 – Urgenza*
- Art. 10 – Procedura di vendita*
- Art. 11 – Asta pubblica*
- Art. 12 – Asta pubblica – Offerte*
- Art. 13 – Aste deserte*
- Art. 14 – Capacità a contrattare*
- Art. 15 – Garanzie e Cauzione*
- Art. 16 – Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa*
- Art. 17 – Trattativa Privata diretta*
- Art. 18 – Permuta*
- Art. 19 – Determinazione di vendita*
- Art. 20 – Prelazione*
- Art. 21 – Stipula del contratto*
- Art. 22 – Norma finale*
- Art. 23 – Entrata in vigore.*

Art. 1 – Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Praia a Mare, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783 e smi, al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e smi, nonché alla norme sulla contabilità dello Stato e degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

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

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

Art. 2 – Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a. I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune di Praia a Mare.
 - b. I beni del Patrimonio indisponibile del Comune di Praia a Mare 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.

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

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

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

2. La competenza ad approvare provvedimenti con cui si dispone di diritti reali è del Consiglio Comunale.

Art. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Per l'alienazione degli immobili di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale con delibera n. 30 del 13/08/2012 ha approvato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58 del Decreto Legge n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008.
2. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D. Lgs. 267/2000, è adottato annualmente come allegato al Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economica-finanziaria pluriennale.
3. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione comunale inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 3 bis – Responsabile del Procedimento

1. Il Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune.
2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dei beni alienabili da inserire nel Piano delle alienazioni.
3. In particolare il Responsabile del Procedimento è competente alla predisposizione e/o all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale. Sulla base delle valutazioni tecniche, il Responsabile del Procedimento istruisce le proposte di deliberazioni consiliari previste da questo Regolamento, redigendo gli atti di gara.
4. Qualora si provveda in esecuzione dell'apposita procedura di vendita, l'indizione della gara formale o informale, a seconda dei casi, e delle successive fasi è effettuata direttamente dal Responsabile del Procedimento con proprie determinazioni.
5. Sempre qualora si provveda in esecuzione della Procedura di vendita, il Responsabile del Procedimento provvede a dare attuazione alle ipotesi di trattativa privata diretta, secondo le modalità successivamente riportate nel presente Regolamento motivando il ricorso a tale procedimento.
6. Il Responsabile del Procedimento provvede inoltre, direttamente o nell'ambito della Commissione, di cui all'art. 8, ad ammettere i partecipanti alla gara, a redigere il relativo verbale.
7. Spetta altresì al Responsabile del Procedimento la redazione tempestiva del Piano delle Alienazioni degli immobili di cui all' articolo 3 di questo Regolamento, da sottoporsi al previo esame della Giunta Comunale.
8. Al Responsabile del Procedimento, infine, spetta ogni altra incombenza che risulti affidata dal presente Regolamento al fine di dare attuazione al Programma delle vendite nei tempi in essa ipotizzati.

Art. 4 – Prezzo della 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.
La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a. Il valore del bene ed identificare con precisione i beni oggetto di alienazione con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
 - b. La metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, tenendo conto inoltre di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare.
 - c. 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.
 - d. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima.
 - e. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali.
2. Coloro che sono incaricati della stima dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto d'interessi con i compiti propri dell'incarico ricevute sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza.

3. Al prezzo base di vendita, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario (o acquirente), le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente (quali, a titolo meramente esemplificativo, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, quando affidata a Tecnici e/o Commissione esterni all'Ente, spese di pubblicità), in relazione alla vendita dell'immobile interessato.
4. Il criterio delle spese vive di cui al comma precedente, può essere sostituito con quello forfettario. In tal caso il valore di stima andrà maggiorato di una percentuale non superiore al 3 (tre) per cento.

Art. 5 – Forme e pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12 della Legge n. 127/1997.
2. Le aste sono pubblicate:
 - a) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 15 (quindici) giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore agli euro 25.000 (venticinquemila)
 - b) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi per alienazioni di valore compreso tra euro 25.000 (venticinquemila) ed euro 300.000 (trecentomila);
 - c) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 45 (quarantacinque) giorni consecutivi per le alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad euro 300.000 (trecentomila).
3. Per la stessa durata della pubblicazione all'Albo Pretorio i bandi di gara di cui al comma che precede sono pubblicati sul sito informatico dell'Amministrazione.
4. La pubblicazione sul sito informatico del Comune sostituisce la pubblicazione dell'asta sulla stampa nazionale e locale.

Art. 6 – Deliberazione di vendita

1. La gara viene indetta o la decisione di vendita dell'immobile viene assunta con determinazione del Responsabile del procedimento, qualora l'alienazione risulti già prevista nel Programma di vendita degli immobili. In ogni altro caso la decisione di vendita viene assunta con deliberazione del Consiglio Comunale.
2. L'alienazione degli immobili comunali avviene comunque sulla scorta della previa determinazione contrattuale assunta dal competente dirigente, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Art. 7 – Spese di vendita

1. Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto notarile ovvero dell'atto pubblico amministrativo di compravendita.
2. Il bando o l'avviso di gara dovrà, ad ogni modo, espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - a) le spese d'asta (bolli, diritti, etc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, etc.) sostenute dal Comune;
 - b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

Art. 8 – Commissione di gara

1. Per i casi in cui, per la scelta dell'acquirente, si appalesi necessaria od opportuna (sulla base di una valutazione motivata del responsabile del Procedimento), la Commissione di gara è composta dal Responsabile del procedimento con funzioni di Presidente, dal responsabile del servizio finanziario del Comune, da due ingegneri esperti in materia, da un esperto in estimo catastale, e da un funzionario interno dell'Ente, in veste di verbalizzante.
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Art. 9 – Urgenza

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente Regolamento sono abbreviati sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni dell'urgenza.

Art. 10 – Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della legge 127/1997 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:
 - a. Asta pubblica.
 - b. Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.
 - c. Trattativa privata diretta.
 - d. Permuta.
2. La partecipazione alle procedure di alienazione è condizionata dalla costituzione di una cauzione pari al 10% del valore del bene posto a base di gara, da prestarsi, esclusivamente, mediante polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa a favore del Comune di Praia a Mare, con clausola che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Praia a Mare. La cauzione medesima sarà svincolata dopo che l'aggiudicatario avrà versato interamente la somma offerta.
3. L'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.
4. La vendita comunque viene stipulata "a corpo" nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e, non "a misura".

Art. 11 – Asta pubblica

1. Alle alienazioni contemplate nel presente Regolamento si procede mediante "asta pubblica" secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 25/05/1924 n. 867 e smi (*per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso di gara*), 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 in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione di documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Art. 12 – Asta pubblica – Offerte

1. Il bando deve contenere le seguenti minime informazioni:
 - a. Descrizione del bene e dati catastali.
 - b. Ubicazione.
 - c. Prezzo a base d'asta e i termini di pagamento.
 - d. Condizioni di vendita.
 - e. i diritti e i pesi inerenti al fondo;
 - f. l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
 - g. il luogo e l'Ufficio presso cui si effettuano le gare;
 - h. l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara.
 - i. Stato giuridico del bene con riferimento a diritti di prelazione, servitù attive e passive, ecc.
 - j. Tutte le condizioni per la partecipazione all'asta e le modalità per la formulazione ed il recapito delle offerte.
 - m. per le persone giuridiche l'iscrizione presso il Registro delle imprese.
 - n. in caso di società, la composizione degli organi e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale.
 - o. le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura.
 - p. l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara.
 - q. l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile.
 - r. l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione.
 - s. nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese della C.C.I.A.A., che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata.
3. Il termine di ricezione delle offerte non può essere inferiore ai giorni della pubblicazione del bando all'Albo dell'Ente.
4. Non sono ammesse offerte alla pari o in diminuzione del prezzo posto a base di gara.
5. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel tempo e luogo stabilito nel bando di gara, previa verifica della regolarità e completezza delle stesse e della sussistenza delle condizioni richieste dal bando a pena di esclusione.
6. Delle operazioni di gara viene redatto un verbale, sottoscritto da una commissione composta dal Responsabile dell'Area competente, in qualità di Presidente, e da altri due membri scelti dallo stesso Responsabile, uno dei quali funge da segretario.
7. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore superiore al prezzo posto a base d'asta.
8. L'aggiudicazione avviene in favore dell'offerta più conveniente. In caso di offerte uguali si procederà nella medesima seduta ad una licitazione privata fra gli stessi, mediante offerte segrete. Colui che, nei termini stabiliti dal Presidente della commissione, presenterà seduta stante la migliore offerta risulterà aggiudicatario. Ove tutti coloro che hanno formulato offerte uguali non fossero presenti, o se non ci fossero offerte migliorative nei termini di cui sopra, si estrae a sorte il vincitore.

9. L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara.
10. Dell'esito della gara viene data informazione mediante affissione all'Albo e sul sito internet del Comune.
11. Il verbale di gara sarà oggetto di approvazione mediante determinazione del Responsabile dell'Area competente, con la quale lo stesso provvederà, altresì, all'aggiudicazione definitiva.

Art. 13 – Aste deserte

1. Qualora l'asta vada deserta, l'Amministrazione comunale ha facoltà di indire una successiva nuova asta, riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10% (dieci per cento).
2. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione comunale può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque sempre superiore a quello fissato a base d'asta dell'incanto deserto.
3. Alla seconda asta andata deserta l'Amministrazione comunale:
 - a. Nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata, anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10% (dieci per cento).
 - b. Nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Art. 14 – Capacità a contrattare

1. L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica Amministrazione e non incorrere in divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 del c.c., a tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'inesistenza di cause di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica Amministrazione e dei divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 del codice civile.

Art. 15 – Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la piena titolarità del bene e libertà dei diritti venduti, dichiarando l'insussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
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 prestare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% (dieci per cento) del valore del bene posto a base d'asta 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. La stessa cauzione sarà svincolata al momento della stipula dell'atto e comunque dopo che l'aggiudicatario avrà versato interamente la somma offerta.

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 nei seguenti casi:

- a. Alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 50.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, utilizzatori, ecc.).

In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione comunale a seguito di Avviso Pubblico di vendita. L'alienazione è disposta con determinazione del responsabile dell'area competente a favore della migliore offerta formulata. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore o alla pari a quello di mercato determinato a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme previste all'art. 5. Per le garanzie e la cauzione si applicano i precedenti artt. 14 e 15.

L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel tempo e luogo stabilito nell'Avviso Pubblico, previa verifica della regolarità e completezza delle stesse e della sussistenza delle condizioni richieste dal predetto Avviso Pubblico, a pena di esclusione.

Delle operazioni di gara viene redatto un verbale, sottoscritto da una commissione composta dal Responsabile dell'Area competente, in qualità di Presidente, e da altri due membri scelti dallo stesso Responsabile, uno dei quali funge da segretario.

L'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

La vendita comunque viene stipulata "a corpo" nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e, non "a misura".

Art. 17 – Trattativa Privata diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità del Comune e di altri Enti Pubblici o Enti partecipanti o costituiti dal Comune, al fine 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 di capitali.
- c. Alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione comunale ritenga utile acquisire per motivi istituzionali.
- d. Fondi interclusi ed altri beni immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo di mercato non inferiore e/o alla pari, determinato a cura

dell'Ufficio Tecnico del Comune o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

L'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

La vendita comunque viene stipulata "a corpo" nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e, non "a misura".

La stipula del contratto, deve essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale il Comune provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo. La pubblicazione è effettuata, per 20 (venti) giorni consecutivi, in forma integrale sull'Albo Pretorio informatico e sul sito web del Comune.

Per le garanzie e la cauzione si applicano i precedenti artt. 14 e 15.

Art. 18 – Permuta

1. Quanto concorrono speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con Enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta deve essere approvata con delibera del Consiglio Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione, da parte dell'Amministrazione comunale, del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la stessa deve essere preceduta da apposita stima determinata a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

Restano tuttavia escluse dal conguaglio in denaro le spese tecniche e di pubblicità le quali rimangono comunque a carico dell'aggiudicatario anche in sede di permuta.

Art. 19 – Determinazioni di vendita

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Procedimento di alienazione, 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 previsto, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

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

Art. 20 – Prelazione

1. Titolari del diritto di prelazione, sono i soggetti che si trovano nelle condizioni previste dal codice civile o da leggi speciali, nonché coloro che si trovano nella legittima detenzione del bene, quali titolari di concessioni, comodato, affitto rustico, locazione, concessionari del diritto di superficie, ecc., in regola coi pagamenti al momento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.
2. Se sul bene immobile da alienare esiste, per norma di legge o altra legittima causa, un valido diritto di prelazione, il bene deve essere prioritariamente offerto al titolare del predetto diritto sulla base del valore di stima determinata a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

3. L'offerta di vendita del bene deve essere formalizzata agli aventi titolo mediante notifica e deve contenere il prezzo richiesto per l'acquisto del bene, le condizioni a cui la vendita risulta assoggettata, nonché il termine per l'accettazione dell'offerta che, sarà compreso tra i 30 (trenta) giorni (termine minimo obbligatorio) e 60 (sessanta) giorni.
4. Contestualmente all'accettazione dell'offerta che, dovrà essere in aumento rispetto l'importo stimato, dall'Ufficio Tecnico del Comune o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati, l'avente titolo deve prestare cauzione nelle forme e modalità specificate all'art. 10 comma 2 del presente Regolamento, la stessa viene trattenuta dal Comune, a garanzia della stipula dell'atto, la quale eventualmente sarà incamerata dal Comune se l'offerente avente titolo rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
5. Qualora non pervenga, all'Amministrazione comunale, alcuna accettazione da parte dell'avente titolo entro i termini previsti, oppure pervenga la sola offerta di accettazione priva della cauzione, l'offerta si intende rifiutata.

Art. 21 – Stipula del contratto

1. Ferme le competenze rogatorie del Segretario Comunale, i contratti di alienazione possono essere affidati al ministero di un Notaio esterno.
2. Nella scelta dell'Ufficiale rogante si tiene conto, oltre alle difficoltà intrinseche e obiettive connesse allo specifico contratto, dei carichi di lavoro dell'Ufficio competente, del numero dei contraenti, della entità della spesa a carico del Comune.
3. L'acquirente può sempre richiedere il rogito a ministero del Notaio e le relative spese sono totalmente a suo carico in entrambi i casi.
4. L'aggiudicatario dovrà stipulare l'atto di compravendita, dopo l'intervenuta aggiudicazione definitiva, entro il termine perentorio che sarà comunicato dalla Amministrazione Comunale, pena la decadenza del diritto di acquisto con pagamento contestuale dell'intero importo offerto
6. Nel caso di mancata stipula dell'atto nel termine perentorio indicato all'aggiudicatario da parte dell'Amministrazione Comunale, lo stesso sarà tenuto al risarcimento danni verso il Comune, il quale potrà procedere ad una nuova asta pubblica, incamerando, altresì, la cauzione prestata a norma dell'art. 5 comma 2 del presente Regolamento.
7. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e tutte le spese inerenti e conseguenti all'atto di acquisto, nessuna esclusa ed eccettuata.

In ogni caso la vendita viene stipulata "a corpo" nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e, non "a misura".

Art. 22 – Norma finale

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

Art. 23 – Entrata in vigore.

Il presente regolamento entra in vigore secondo le disposizioni statuarie.