



Comune di Casteggio
PROVINCIA DI PAVIA

REGOLAMENTO
per l'alienazione del patrimonio
immobiliare del Comune

Approvato con deliberazione di
Consiglio Comunale n. 49 del 28.11.2013

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 - Oggetto e scopo del Regolamento
- ART. 2 - Beni alienabili
- ART. 3 - Beni vincolati

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

- ART. 4 - Programmazione delle alienazioni
- ART. 5 - Competenze degli organi
- ART. 6 - Individuazione del prezzo

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

- ART. 7 - Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente
- ART. 8 - Asta pubblica
- ART. 9 - Asta deserta
- ART. 10 - Trattativa Privata mediante gara ufficiosa
- ART. 11 - Trattativa privata diretta
- ART. 12 - Permuta

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

- ART. 13 - Prelazione
- ART. 14 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici
- ART. 15 - Gare esperite
- ART. 16 - Proventi delle alienazioni

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

- ART. 17 - Entrata in vigore

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Oggetto e scopo del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge n. 127/1997, le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto di immobili, 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.
4. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali contenuti in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.
5. Sono escluse dal presente Regolamento le alienazioni regolamentate da qualsivoglia legge speciale (ad esempio: assegnazione di aree PEEP e PIP, convenzioni di edilizia residenziale pubblica, cessione in diritto di proprietà di aree già concesse in diritto di superficie ex L.448/1998, convenzioni urbanistiche, ecc)

Articolo 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 per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione 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).
2. Sono altresì alienabili i beni immobili la cui costruzione risalga ad oltre cinquanta anni, per i quali sia intervenuta la sdemanializzazione a seguito del procedimento di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
3. I beni immobili appartenenti al demanio culturale, non rientranti tra quelli elencati nell'art. 54, commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 42/2004, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali.

Articolo 3 - Beni vincolati

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Nelle more del rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti potranno essere espletate le procedure previste per il pubblico incanto.

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Articolo 4 - Programmazione delle alienazioni

1. Con apposito atto consiliare il Comune approva il Piano di Alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale e/o dei diritti reali di godimento che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione.
2. Tale deliberazione, che costituisce atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 167, è approvata annualmente come allegato del Bilancio di Previsione e deve essere coordinata con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
3. Nel Piano sono indicati:
 - i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, superficie, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - l'indicazione del valore attribuito ai singoli beni nell'Inventario dei beni patrimoniali del Comune o, in sua mancanza, il valore di massima dei singoli beni.
4. Il Programma di alienazioni può subire variazioni durante l'anno di riferimento in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di fatti imprevedibili o sopravvenuti.
5. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.
6. L'alienazione dei beni immobili può, altresì, essere prevista nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. 128 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici) ed alle disposizioni inerenti contenute nei regolamenti di esecuzione ed attuazione approvato con D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

Articolo 5 - Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili patrimoniali nonché di diritti reali su tali beni, qualora non siano state inserite nel programma di alienazioni, sono di esclusiva competenza del Consiglio Comunale a norma dell'art. 42, comma 2, lettera l, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
2. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale relativa alle alienazioni appartiene esclusivamente al responsabile del servizio competente in materia di patrimonio nel rispetto del presente regolamento con le eccezioni riconducibili all'applicazione della normativa in materia di lavori pubblici ed urbanistica; egli è direttamente responsabile sia della regolarità sia della correttezza della procedura e dei relativi adempimenti. In particolare competono al predetto responsabile del servizio tutti gli atti connessi alla scelta del contraente, all'approvazione della stima dei beni nonché alla stipula dell'atto notarile di compravendita oltre tutti i provvedimenti e le azioni dirette al miglior esito delle alienazioni del patrimonio dell'ente.
3. Negli acquisti immobiliari la competenza del Consiglio Comunale si esplica direttamente sia in ordine al bene da acquistare sia in ordine al valore da corrispondere in base ad idonea perizia di stima di cui al successivo art. 6. Al Responsabile del servizio compete il pagamento del controvalore e la firma dell'atto di compravendita.

Articolo 6 - Individuazione del prezzo

1. I beni da alienare sono valutati preferibilmente dall'Ufficio Tecnico comunale mediante perizia di stima. Per la stima di beni aventi complesse caratteristiche il Responsabile del servizio competente può avvalersi anche di tecnici esterni. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima

devono essere giurate. I professionisti incaricati non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.

2. Anche gli acquisti e le permutate immobiliari devono essere preceduti da apposita perizia di stima;

3. Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per le alienazioni sul quale saranno effettuate le offerte.

4. A tale prezzo, come sopra determinato, dovranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter procedere alla cessione del bene.

5. E' possibile richiedere come corrispettivo dell'alienazione immobili da realizzare secondo caratteristiche prestabilite oltre ad una somma in denaro.

6. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione e può essere prorogata per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni nel mercato immobiliare. Dopo il secondo anno la perizia deve essere aggiornata. Va eseguita una nuova stima quando sopraggiungono fatti, variazioni urbanistiche e altri elementi idonei a mutare sostanzialmente il valore di stima già determinato

7. In sede di programmazione annuale con il Piano delle Alienazioni di cui al precedente art. 4, i beni immobili da alienare possono essere valutati sulla base di una stima sommaria effettuata dal Dirigente competente, qualora non esista già una valutazione redatta ai sensi del precedente comma 1.

8. Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura, salvo diversa determinazione.

9. Nel caso di vendita di aree non edificate e non ancora catastalmente individuate, salvo diversa determinazione, sarà onere dell'aggiudicatario, prima della stipula dell'atto di trasferimento, provvedere al frazionamento catastale sulla base delle indicazioni fornite dai tecnici comunali.

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 7 - Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

a) Asta Pubblica: in ogni caso, quando il valore di stima del singolo bene da alienare, determinato ai sensi dell'art.6, è pari o superiore ad € 100.000,00

b) Trattativa Privata preceduta da Gara Ufficiosa:

b1) quando è andato deserto il primo incanto dell'asta pubblica esperita secondo le modalità di cui alla lett.a)

b2) quando il valore di stima del singolo bene da alienare, determinato ai sensi dell'art. 6, è inferiore ad € 100.000,00

c) Trattativa Privata Diretta, nei seguenti casi :

c1) quando il valore di stima del singolo bene da alienare, determinato ai sensi dell'art. 6, è pari o inferiore a € 20.000,00

a prescindere dal valore del bene:

c2) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante, la cui utilità quali beni a se stanti sia ridotta dalla limitazione d'uso derivante dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore rispetto a quello ordinario. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi.

Articolo 8 - Asta pubblica

1. L'asta pubblica si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base d'asta, ai sensi degli art. 73 lettera c) e 76 R.D. n. 827/1924, vale a dire con aggiudicazione ad unico e definitivo incanto al concorrente che avrà offerto il maggior aumento sul prezzo a base d'asta. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto al prezzo base d'asta.

2. L'intero procedimento di asta pubblica con tutti gli adempimenti preliminari e conseguenti, e il finanziamento delle relative spese, sono in capo al Servizio Tecnico.

3. L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico che approva il bando d'asta.

4. Il bando di gara deve essere pubblicato almeno 30 giorni prima della data di presentazione delle offerte, con le seguenti modalità:

a) in ogni caso: all'Albo Pretorio, nel sito Internet del Comune, per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale o regionale.

b) in aggiunta, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, si potrà ricorrere anche ad altre forme di pubblicità, da indicare nella determinazione del responsabile che approva il bando.

5. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

6. Le modalità di presentazione delle offerte, il giorno e l'ora dello svolgimento della gara, le cause di esclusione, le modalità di pagamento del prezzo e ogni altra condizione, saranno fissate dal bando di gara.

7. Per poter partecipare alla gara ogni offerente deve depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 1/10 del valore posto a base della gara, secondo le modalità che saranno indicate nel bando di gara.

8. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.

9. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, condizionate o espresse in modo indeterminato o per persona da nominare. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

10. Si procederà all'aggiudicazione anche qualora sia pervenuta una sola offerta valida. In caso di offerte uguali, si procederà all'esperimento di miglioramento a norma dell'art. 77 R.D. 827/24.
11. Nel giorno stabilito dall'Avviso Pubblico, una Commissione costituita dal Responsabile del Servizio competente, con funzioni di Presidente, e da due dipendenti del Servizio designati dal Responsabile, di cui uno con funzioni di Segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte
12. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale. L'aggiudicazione avrà carattere provvisorio, essendo sospensivamente condizionata alla verifica delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio in sede di gara.
13. L'aggiudicazione acquisirà carattere definitivo solo a seguito dell'approvazione degli atti di gara con successiva determinazione del Responsabile del Servizio competente.
14. L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.
15. Intervenuta l'aggiudicazione definitiva, il deposito cauzionale sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari, restando vincolato per l'aggiudicatario fino alla stipula del relativo contratto di compravendita, coprendo la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.
16. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto. Il rogito notarile, a cura di Notaio scelto dalla parte acquirente, dovrà intervenire entro massimo 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, salvo diverso termine indicato nel bando. Tale termine potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi su motivata richiesta dell'aggiudicatario che abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario stesso o nel caso, per le medesime cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario, non sia ancora conclusa la pratica di frazionamento catastale dell'area venduta, ai sensi dell'art 6 c. 10. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'acquirente.
17. Il pagamento del prezzo residuo di acquisto deve avvenire in unica soluzione prima della stipula dell'atto di acquisto. Non è ammessa dilazione di pagamento.
18. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
19. E' fatto divieto di cedere l'aggiudicazione a qualsiasi titolo.
20. Nel caso in cui l'aggiudicatario non assolva ai propri obblighi, sarà dichiarato inadempiente con determina del Servizio competente che disporrà l'incameramento definitivo del deposito cauzionale. Dichiarato l'inadempimento, verrà richiesto al secondo miglior offerente, qualora sussista, se abbia ancora interesse all'acquisto e così di seguito ai successivi, in caso di rifiuto del primo; la dichiarazione dovrà essere accompagnata dalla ricostituzione del deposito cauzionale. In tal caso si provvederà con determina del Servizio competente alla nuova aggiudicazione.
21. 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.

Articolo 9 – Asta deserta

1. Nel caso in cui, nei 30 gg. successivi all'espletamento di una gara andata deserta, dovessero pervenire una o più offerte di acquisto, la vendita del bene avverrà a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti, ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.
2. Qualora la prima asta vada deserta, ed inutilmente decorsi i trenta giorni di cui al comma precedente, si procederà alla trattativa privata preceduta da gara ufficiosa di cui al successivo art.10, salvo che l'Amministrazione ritenga opportuno sospendere la procedura di alienazione del bene.

Articolo 10 - Trattativa Privata mediante gara ufficiosa

1. La procedura è svincolata da particolari formalità; di norma, si procederà con la pubblicazione di un avviso di vendita all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e nel luogo di ubicazione dell'immobile (e con ogni

altro mezzo ritenuto utile nel caso specifico, tra quelli indicati all'art. 8 c. 4), per almeno quindici giorni, invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita offerta di acquisto entro un termine ivi stabilito.

2. La procedura si svolge a cura del Responsabile del Servizio competente con la pubblicazione dell'Avviso, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati senza imporre l'aumento sul prezzo base; in questa fase le offerte devono pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato dall'Avviso, approvato con determina del Responsabile del Servizio competente, in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità.

L'aggiudicazione avviene in favore di chi ha presentato l'offerta più vantaggiosa secondo quanto previsto al successivo c. 3, e si procede all'aggiudicazione anche in caso di presentazione di una sola offerta valida.

3. Il prezzo di aggiudicazione non può essere inferiore:

al 20% del prezzo posto a base dell'asta deserta nei casi di vendita di immobili di valore pari o superiore a € 100.000,00;

al 10% del prezzo di stima del bene di cui all'art. 6, nei casi di vendita di immobili di valore inferiore a 100.000,00;

4. Nel caso siano pervenute più offerte, tutte inferiori al prezzo di stima di cui all'art. 6 o del prezzo base dell'asta deserta, ma entro i limiti di cui al c. 3, il Responsabile del Servizio competente si riserva la facoltà di trattare direttamente e separatamente con i due soggetti che hanno presentato le due offerte più vantaggiose, richiedendo di migliorare ulteriormente la propria offerta di acquisto.

5. Alla procedura si applicano i commi da 5 a 20 del precedente art. 8, in quanto compatibili.

6. Nel giorno stabilito dall'Avviso Pubblico, una Commissione costituita dal Responsabile del Servizio competente, con funzioni di Presidente, e da due dipendenti del Servizio designati dal Responsabile, di cui uno con funzioni di Segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.

7. L'aggiudicazione definitiva a favore del migliore offerente è disposta con determinazione del Responsabile del Servizio competente.

8. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

Articolo 11 - Trattativa privata diretta

1. La trattativa, condotta dal Responsabile del Servizio competente con le modalità che ritiene più idonee, si svolge direttamente con l'unico o gli unici soggetti interessati e, di norma, non è soggetta ad alcuna forma di pubblicità.

2. Qualora non esistano manifestazioni di interesse che consentono il ricorso diretto alla trattativa privata ai sensi del c. 1, il Responsabile del Servizio competente procederà con la pubblicazione di un ulteriore avviso per raccogliere offerte di acquisto, con le stesse modalità di cui al precedente art. 10, in quanto compatibili.

3. La vendita a trattativa privata nei casi di cui ai commi 1 e 2 si potrà concludere ad un prezzo non inferiore al 10% di quello base, stimato ai sensi dell'art. 6 o nel caso di precedenti trattative andate deserte, di quello posto a base dell'ultima trattativa.

4. Si applicano i commi da 5 a 20 del precedente art. 8, in quanto compatibili.

5. Qualora pervengano offerte di acquisto ad un prezzo inferiore a quelli previsti dal comma 3 o la trattativa privata dia esito negativo, il Consiglio Comunale potrà dettare nuovi indirizzi per decidere la prosecuzione o meno della procedura di alienazione.

6. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o O.N.L.U.S., di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è inoltre ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. n. 165/2001 ed enti loro dipendenti;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Consorzi o Società costituite o partecipate dal Comune almeno al 51% del capitale sociale per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
- c) alienazione di beni immobili a favore di Consorzi o Società ove gli enti pubblici risultino proprietari di quote non maggioritarie, purché i soci privati siano stati scelti con procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;

- d) alienazione di beni immobili a favore soggetti esercenti servizi pubblici locali, purché l'affidamento abbia una durata almeno decennale per la realizzazione di impianti o per la gestione di servizi pubblici o di interesse pubblico;
 - e) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - f) alienazioni di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta per la ricomposizione fondiaria di lotti edificabili;
 - g) Alienazione di aree marginali di modeste dimensioni ricomprese in un comparto o piano urbanistico che non sono più strumentali all'attuazione del medesimo e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma, in tal caso l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del Comparto/Piano, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;
 - h) cessione del diritto di superficie a favore di altri Enti Pubblici o soggetti che non perseguano scopi di lucro per finalità sociali, culturali umanitarie, ambientali, sportive ritenute meritevoli di sostegno;
 - i) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito dal precedente art. 9;
 - j) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.), rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato;
 - k) alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.
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. 6.
3. È sempre dovuto il rimborso delle eventuali spese tecniche di cui all'art. 6, comma 5.
4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

Articolo 12 - Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti pubblici e privati, di beni immobili patrimoniali disponibili.
2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con deliberazione consiliare nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa privata diretta con la controparte condotta dal Dirigente competente secondo quanto previsto al precedente art.11
4. La permuta, sempre preceduta da apposita stima redatta ai sensi del precedente art. 6, può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Articolo 13 - Prelazione

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione il competente ufficio provvede ad accertare se il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione; tale circostanza deve essere indicata nel bando di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata mediante gara ufficiosa o trattativa privata diretta;
2. L'aggiudicazione dovrà essere notificata al titolare del diritto nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.

Articolo 14 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

1. Nell'ambito delle procedure di appalti pubblici di opere e lavori pubblici, di forniture e di servizi, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore della proprietà di beni immobili comunali, già indicati nel Programma triennale dei lavori pubblici o nell'avviso di preinformazione per i servizi e le forniture, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto.
2. Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del precedente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero la procedura di dismissione abbia avuto esito negativo.
3. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 53, comma 6 e seguenti e 128, comma 4, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, nonché la corrispondente disposizione del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

Articolo 15 - Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio informatico del Comune.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario ed il prezzo contrattuale.

Articolo 16 - Proventi delle alienazioni

1. I proventi delle alienazioni finanziano il piano triennale degli investimenti con particolare riguardo agli interventi previsti nel programma triennale dei lavori pubblici. Sono rispettati i vincoli d'uso afferenti particolari cespiti assumendo corrispettivamente l'unitarietà del bilancio comunale quale parametro di riferimento complessivo.

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 17 - Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello di esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti in materia di alienazione ed agli specifici bandi d'asta o avvisi di gara informali.
3. Copia del regolamento, a norma dell'art. 22 della legge n. 241/1990, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione, nonché pubblicata nel sito Internet del Comune.