



COMUNE DI PALMA DI MONTECHIARO

**REGOLAMENTO PER
L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI**

Approvato con delibera consiliare n. 74 del 9 Novembre 2011

Pubblicato all'albo pretorio dal _____ al _____

Pubblicato nel sito all'indirizzo: www.comune.palmaidimontechiaro.ag.it

Entrato in vigore il 9 Novembre 2011

Addì _____ Il Segretario Comunale _____

INDICE

- Art. 1 – Oggetto e Finalità del Regolamento**
- Art. 2 – Ambito di applicazione**
- Art. 3 – Competenze degli Organi e degli Uffici Comunali**
- Art. 4 – Criteri per l'individuazione dei Beni da alienare**
- Art. 5 – Operazioni preliminari alla vendita e perizia di stima**
- Art. 6 - Procedure di Vendita**
- Art. 7 - Procedura Aperta (Asta Pubblica)**
- Art.8 – Procedura Negoziata (Trattativa Privata)**
- Art.9 – Deposito Cauzionale**
- Art.10 - Pubblicità dei Bandi di Gara**
- Art.11 – Cause di esclusione della gara**
- Art.12 – Commissioni di gara**
- Art.13 - Verbale di Gara**
- Art.14 – Aggiudicazione e termini di pagamento**
- Art.15 – Contratto**
- Art. 16 – Permuta**
- Art. 17 – Prelazione e modalità di esercizio**
- Art. 18 – Vendita di reliquati**
- Art. 19 – Le Affrancazioni dalle enfiteusi**
- Art. 20 – Norme finali e transitorie**
- Art. 21 - Entrata in vigore**

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI

Art. 1 - Oggetto e finalità del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n°127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 Dicembre 1908, n° 783, e ss.mm., e al regolamento approvato con Regio Decreto del 17 Giugno 1909, n° 454, e, fermi restando i principi generali sull'ordinamento giuridico contabile degli enti locali di cui al D. Lgs. 267/2000.
2. Le disposizioni che seguono intendono perseguire una sana gestione patrimoniale dei beni di proprietà dell'ente e sono volte ad assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, nonché ad accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il presente regolamento è il riferimento per l'attuazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari redatto ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008.

Art. 2 - Ambito di applicazione

1. Sono alienabili secondo le norme del presente regolamento:
 - I beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di qualunque provenienza, compresi quelli per i quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause;
 - I beni appartenenti al demanio del Comune di cui all'art. 822 del codice civile, previo provvedimento di dichiarazione di passaggio al patrimonio (sdemanializzazione) ai sensi dell'art. 829 del medesimo codice;
 - I beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, di cui all'art. 826 del C.C., previa approvazione dell'atto dichiarativo di dismissione di natura che accerti la cessazione della destinazione a pubblico servizio;
 - I beni patrimoniali pervenuti da lasciti testamentari, conferimenti o donazioni nel rispetto dei vincoli imposti e compatibilmente al regime giuridico vigente.
2. Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni disciplinate da specifiche leggi ed in particolare:
 - La dismissione degli immobili di edilizia residenziale pubblica ai sensi della legge 24.12.1993, n. 560 e ss.mm.ii;
 - La cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie all'interno dei piani di zona di edilizia economico-popolare (PEEP) o dei piani degli insediamenti produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 31, comma 45, della Legge 23.12.1998, n. 448 e dell'art.11 della Legge 12.12.2002, n. 273;
 - Il conferimento a società a capitale interamente pubblico di beni immobili destinati all'esercizio di servizi pubblici di rilevanza economica ai sensi dell'art.113, comma 13, del D. Lgs. n.267/2000;
 - Le alienazioni di beni del demanio culturale ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42;
 - Le cessioni di beni immobili effettuate mediante operazioni di cartolarizzazione o mediante adesione a fondi comuni di investimento ai sensi della legge 23.11.2001, n. 410.

Art. 3 - Competenze degli organi e degli uffici comunali

La competenza in ordine alle alienazioni immobiliari e relative permutate è in capo al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera j) del TUEL.

1. Il Consiglio Comunale, su proposta dell'ufficio tecnico, contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione annuale e del relativo bilancio triennale, approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 della Legge 06.08.2008, n.133 e, all'interno del programma triennale dei Lavori Pubblici, indica i beni immobili di proprietà comunale che possono

costituire oggetto di alienazione ai sensi del comma 4 all'art. 6 della L.R. n. 12 del 12/7/2011 (Disciplina dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture).

2. Il Consiglio Comunale ha comunque la facoltà di approvare anche in corso d'esercizio la cessione in proprietà di beni immobili non rientranti nel Piano delle alienazioni mediante propria specifica deliberazione. In tale ipotesi, la proposta dovrà indicare le refluenze sul bilancio di previsione oltre a costituire modifica e integrazione dei documenti di programmazione di cui al comma precedente.

3. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, nel PEG, assegna l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno, al Capo Settore Finanze, il quale, ove non procedesse alla nomina del Responsabile Unico del Procedimento di Alienazione (R.U.P.A.), figura che qui viene istituita ai sensi della legge 241/90, avrà il compito di esaurire le procedure amministrative previste nel presente regolamento anche nella qualità di Responsabile del Procedimento ai sensi della predetta legge.

Art. 4 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

1. Ai fini della proposta al Consiglio Comunale del piano annuale delle alienazioni ovvero di specifico atto di vendita ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento, sono da considerarsi passibili di alienazione i beni immobili non riconosciuti essenziali ai fini delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:

- Beni a bassa redditività;
- Beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- Beni facenti parte di immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati e per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
- Beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- Beni per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento della proprietà in quanto non destinati a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
- Beni i cui proventi da alienazione possano costituire fonti di finanziamento per la realizzazione di politiche di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Palma di Montechiaro o per attività strategiche;
- Beni non ubicati nel territorio comunale.

Art.5 - Operazioni preliminari alla vendita e perizia di stima

1. I beni immobili di cui il Consiglio Comunale abbia deciso l'alienazione attraverso l'approvazione del Piano delle Alienazioni ovvero attraverso apposito atto deliberativo, sono periziati e, ove occorra, ripartiti in lotti.

2. Gli atti di proposta al Consiglio Comunale delle alienazioni devono comunque contenere una stima degli immobili al fine di orientare utilmente le scelte e le valutazioni in ordine alla opportunità di vendita.

3. La perizia, è redatta a cura dell'ufficio tecnico comunale previa identificazione catastale, in riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe ovvero sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare;

4. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di potenziale interesse all'acquisto e di appetibilità del mercato e deve essere accompagnata da una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione.

5. Nel caso in cui, per particolari condizioni dei beni, vi fossero motivi per applicare abbattimenti ai valori medi di mercato, gli stessi e le relative percentuali di diminuzione del valore dovranno essere stabiliti nel programma di vendita ovvero nell'atto di autorizzazione all'alienazione.

6. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione. Quelle eventualmente redatte precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, si riterranno valide salvo rivalutarne il valore se decorsi 12 mesi dal rilascio.

7. Il valore così determinato maggiorato di eventuali spese tecniche inerenti (frazionamento, aggiornamento catastali, costi di perizia etc.), costituirà il prezzo da porre a base d'asta ovvero di trattativa privata.

8. Le permuta sono accompagnate da perizia di stima comparativa.

Art. 6 - Procedure di vendita

1. La vendita dei beni è effettuata mediante Procedura Aperta, Procedura Negoziata e Permuta in relazione al grado di appetibilità del bene come esplicitato nella perizia di stima.

2. Il sistema ordinario di vendita è la Procedura Aperta (asta pubblica) sulla base del valore determinato in perizia di stima. Si potrà procedere con vendite mediante Procedura Negoziata o Permuta solo in casi particolari e nei limiti evidenziati nei successivi articoli del presente regolamento.

3. L'offerta presentata dal soggetto interessato all'acquisto ha natura di proposta irrevocabile risultando immediatamente vincolante per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue solo dall'aggiudicazione definitiva.

4. La vendita viene effettuata mediante stipulazione di atto pubblico redatto da Notaio incaricato dalla parte o dal Segretario Comunale al prezzo di aggiudicazione. Le spese notarili, diritti di segreteria e/o di rogito nonché gli oneri fiscali sono a carico della parte acquirente.

5. La procedura di gara è avviata con l'approvazione del bando di gara che deve contenere le seguenti indicazioni:

- descrizione dei beni da vendere, individuazione catastale, e destinazione urbanistica;
- diritti e pesi inerenti il bene;
- prezzo estimativo a base di gara, termini per il pagamento e l'eventuale rialzo minimo ammesso;
- soggetti che possono partecipare alla gara;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara (nel caso di Procedura Negoziata, tale indicazione andrà inserita nelle lettere d'invito);
- l'ufficio presso il quale saranno visionabili gli atti e i documenti di gara;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora entro cui i plichi contenenti le offerte e la documentazione dovranno pervenire, a pena di esclusione, all'ufficio protocollo del Comune;
- le modalità di presentazione delle offerte, di compilazione dei documenti, delle dichiarazioni, attestazioni nonché le modalità di imbustamento e sigillatura dei plichi;
- l'ammontare della cauzione da presentare a corredo dell'offerta - pari al 10% del prezzo a base d'asta - e le forme della stessa (fidejussione bancaria o assicurativa con validità di almeno 180 gg dalla data della gara o assegno circolare non trasferibile intestato alla tesoreria comunale);
- Il metodo di gara;
- L'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione, anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta di valore corrispondente al prezzo posto a base di gara;
- La possibilità o meno di ammettere offerte per procura e per persona da nominare;
- L'indicazione delle cause di esclusione della gara;
- Norme generali - eventuali informazioni;
- I requisiti richiesti in capo agli offerenti quali quelli di ordine generale ai sensi dell'art.38 del D.Lgs.163/2006 e specifica dichiarazione di:
 - a. non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art.32-ter del codice penale;
 - b. non essere debitore del Comune di Palma di Montechiaro per somme accertate in modo definitivo con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale o sentenza per un importo superiore a € 2.500,00 (duemilacinquecento);
 - c. indicazione (nel caso di imprenditori commerciali, sia individuali che collettivi) 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 o amministrazione controllata;
 - d. indicazione (in caso di società) della composizione degli organi, di chi possiede la rappresentanza legale dell'ente e di chi svolge attività di direzione e coordinamento;

e. **Non rivestire cariche elettive di natura politica all'interno del Comune di Palma di Montechiaro.**

Art. 7 - Procedura Aperta (Asta Pubblica)

1. **L'asta si tiene con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo base ai sensi dell'art. 73, lettera c) e art. 76 del R.D. 23.05.1924, n. 827.**
2. **L'asta si svolge non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando come previsto dal successivo art. 10 in relazione alle modalità di pubblicizzazione.**
3. **Le offerte devono obbligatoriamente pervenire all'ufficio protocollo del Comune entro le ore 12,30 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.**
4. **Le forme e le procedure della gara sono quelle previste dalla normativa vigente in materia e specificate nel bando all'uopo approvato e pubblicato.**
5. **Non è consentito al medesimo soggetto, in varie forme, di presentare più offerte per lo stesso immobile.**
6. **Non sono ammesse offerte la cui presentazione risulti difforme da quanto stabilito dal presente regolamento o dallo specifico bando di gara, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.**
7. **L'aumento, rispetto al prezzo posto a base d'asta, deve essere indicato in misura percentuale, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi fosse discordanza tra il prezzo in lettere ed in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.**
8. **Non sono ammesse offerte prive del deposito cauzionale di cui al successivo art. 9.**
9. **L'aggiudicazione è pronunciata a favore di colui la cui offerta risulti la migliore. Qualora due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano presentato la stessa offerta che sia risultata la migliore, si procede, nella medesima adunanza, ad una licitazione fra essi soli a partiti segreti; colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che fecero l'offerta fosse presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.**
10. **Riuscito infruttuoso il primo esperimento di gara, si intendono autorizzati ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni fino ad un massimo del 20%, ciascuna delle quali comunque non può eccedere il decimo del valore di stima.**
11. **Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida.**

Art. 8 - Procedura Negoziata (Trattativa privata)

1. **La vendita di immobili mediante trattativa privata è una modalità eccezionale, esperibile soltanto nei casi elencati al successivo comma o nei casi in cui si siano esperiti i tentativi di cui all'art. 7, comma 10 e fatta salva la volontà espressa dell'Amministrazione di perseguire la vendita diretta a parità di prezzo e condizioni iniziali senza riduzioni.**
2. **E' autorizzata la vendita di beni immobili disponibili a trattativa privata, senza previo esperimento di pubblico incanto, solo nei seguenti ulteriori casi in cui il valore di stima del bene non superi i 100.000,00 euro:**
 - **valore di stima del bene da alienare inferiore a 50.000,00 euro;**
 - **caratteristiche oggettive dell'immobile che evidenzino l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;**
 - **edificio di proprietà comunale insistente su fondo di altrui proprietà;**
 - **porzione di immobile facente parte di immobile di proprietà privata con difficoltà di utilizzo autonomo;**
 - **nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e/o queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante;**
 - **quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficiale o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;**
 - **quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa ;**

- quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;
 - qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose, come evincesi da apposita relazione redatta dall'U.T.C. di cui all'art. 5 del presente Regolamento;
 - a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale;
3. Alla vendita a trattativa privata si applicano, in quanto compatibili, le procedure previste per la Procedura Aperta.

Art. 9 - Deposito cauzionale

1. Non sono ammesse alla gara offerte prive del deposito cauzionale di importo pari al 10% del prezzo posto a base d'asta, effettuato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria Comunale, Polizza fidejussoria o bancaria o assicurativa come indicato dallo specifico bando di gara, con validità di almeno 180 gg dalla data della gara.
2. Il deposito cauzionale sarà trattenuto dalla Stazione Appaltante a garanzia del buon esito dell'operazione e la restituzione avverrà dopo la sigla dell'atto di compravendita, ovvero, può essere trattenuto e conguagliato con i successivi pagamenti dovuti.
3. Per i non aggiudicatari i tempi di restituzione della cauzione non potranno superare i 30 gg dalla data di approvazione dell'atto di aggiudicazione definitiva.

Art. 10 - Pubblicità' dei bandi di gara

1. Ai sensi della L. 127/97 e successive modifiche ed integrazioni, alla gara viene data ampia pubblicità al fine di assicurare un'adeguata informazione in merito all'entità del bene da alienare.
2. La pubblicazione del bando di gara o di un estratto è da prevedersi con le seguenti modalità:
 - sempre all'albo pretorio comunale e sul sito istituzionale del Comune;
 - qualora l'importo a base d'asta fosse superiore a € 100.001,00 e inferiore a € 500.000,00 anche negli albi di almeno cinque comuni vicini;
 - qualora l'importo a base d'asta fosse superiore a € 500.001,00 anche con pubblicazione per estratto sulla GURS e su un giornale a diffusione regionale;
3. La pubblicazione avviene, di norma, almeno trenta giorni prima dalla data fissata per l'incanto.
4. Nel caso in cui il bando di gara preveda l'alienazione di due o più beni immobili le modalità di pubblicazione fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare;
5. La procedura mediante trattativa privata è pubblicizzata mediante pubblicazione di avviso all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune;
6. Alle forme di pubblicità succitate potrà aggiungersi ogni forma ritenuta idonea in base alla natura del bene.

Art. 11 - Cause di esclusione dalle gare

1. Costituisce causa di esclusione dalle procedure di gara:
 - le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare 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 e/o nastro adesivo e controfirmato sui lembi,
 - le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara e del soggetto partecipante;
 - la mancata costituzione della cauzione ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;
 - le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
 - il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

Art. 12 - Commissione di gara

1. La commissione di gara è così composta:
 - a. Capo Settore Finanze o da suo sostituto, con funzioni di Presidente della commissione;
 - b. due dipendenti afferenti il medesimo Settore da lui stesso nominati.
2. Svolgerà funzioni di Segretario verbalizzante un dipendente di adeguata competenza nominato dallo stesso Presidente di gara.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Art. 13 - Verbale di gara

1. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale da parte del Segretario verbalizzante all'uopo incaricato, sotto la direzione del Presidente.
2. Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste, il nominativo dei componenti la commissione, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta, l'aggiudicazione provvisoria e le eventuali osservazioni in corso di gara.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene solo con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva disposta con apposita determinazione.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 14 - Aggiudicazione e termini di pagamento

1. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, previa preventiva verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara, con determinazione del Capo Settore Finanze, si procede all'aggiudicazione definitiva dell'immobile o degli immobili.
2. Qualora il Bando di gara preveda la vendita simultanea di più immobili, l'aggiudicazione avverrà in base all'offerta più vantaggiosa per il Comune presentata dai concorrenti per ciascuno degli immobili interessati. Si concorrerà, quindi, singolarmente per ciascun immobile, ritenendo ammissibili le offerte riferite ai singoli cespiti ed espresse in un foglio contenuto in una sola busta.
3. Il prezzo d'acquisto, da intendersi tutto corrisposto alla data di stipula del contratto di compravendita, deve essere versato dall'acquirente con le seguenti modalità:
 - per i beni il cui prezzo d'aggiudicazione sia inferiore a € 500.000,00:
 - 30% entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione della gara;
 - Il restante 70% al momento della stipulazione dell'atto di compravendita da siglarsi entro e non oltre 60 giorni dalla data di esecutività dell'atto di aggiudicazione definitiva.
 - Per i beni il cui prezzo d'aggiudicazione sia superiore a € 500.001,00:
 - 30% entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione della gara;
 - Il restante 70% al momento della stipulazione dell'atto di compravendita da siglarsi entro e non oltre 90 giorni dalla data di esecutività dell'atto di aggiudicazione definitiva.
4. Non sono ammessi pagamenti dilazionati.
5. Il Capo Settore Finanze, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

Art. 15 - Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.
2. L'Ufficio Urbanistica mette a disposizione dell'Ufficio Contratti, che ne farà richiesta, i Certificati di destinazione urbanistica degli immobili da alienare, le visure catastali e gli stralci mappali entro il più breve termine e, comunque, entro dieci giorni dalla richiesta.
3. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e

discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze ed eccezioni. L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

5. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine massimo di 90 gg dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione secondo le modalità di cui all'art.6 comma 4.

6. Nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto, egli è soggetto alla perdita del deposito cauzionale ed il bene sarà rivenduto dall'Amministrazione a seguito di nuovo incanto. Nel caso di differenza negativa fra il prezzo della prima aggiudicazione e quello della seconda, il primo aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare il Comune della differenza e dei relativi interessi fino al pagamento della compravendita. Nel caso di differenza positiva, l'eccedenza è a vantaggio del Comune.

Art. 16 - Permuta

1. Il Comune ha la facoltà di procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico.

2. Nel provvedimento di autorizzazione devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, 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 ha luogo a condizione che il valore dei beni da permutare sia sottoposta a preventiva apposita perizia estimativa comparativa come previsto dall'art. 5, comma 8 del presente regolamento.

4. La permuta degli immobili non potrà avvenire con conguaglio in denaro.

Art. 17 - Prelazione e modalità di esercizio

1. Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione anche avvalendosi della collaborazione dell'ufficio tecnico comunale.

2. Quando il bene da alienare è gravato da un diritto di prelazione deve darsene notizia al prelante, al fine di conoscere le sue reali intenzioni sull'eventuale esercizio dello stesso e di cui si riferisce nel bando di gara.

3. Entro il termine perentorio di giorni 30 dalla comunicazione dell'ufficio, il prelante, a mezzo raccomandata a.r. ovvero previa consegna all'ufficio di Protocollo del Comune, manifesta per iscritto la sua volontà circa l'esercizio del diritto. L'interessato, oltre a produrre idonea certificazione giustificativa della cauzione versata in ragione del 10% del valore di stima, dovrà espressamente indicare:

a. la volontà di esercitare il diritto di prelazione;

b. l'indicazione della lettera inviatagli dal Comune per l'esercizio del diritto di prelazione con espressa dicitura del numero di protocollo e della data di notifica;

c. l'indicazione della modalità di pagamento prescelta tra quelle espressamente indicate dal Comune (solo nel caso di più modalità indicate);

d. la dichiarazione di essere in regola con i pagamenti dei canoni relativi al contratto di locazione in forza del quale può esercitarsi il diritto di prelazione;

e. la dichiarazione di aver versato la somma richiesta dal Comune, con la lettera inviatagli, quale caparra e conto prezzo;

f. la dichiarazione di essere disponibile a compiere l'atto di compravendita per il bene in questione a sola richiesta dell'Ente comunale e comunque entro e non oltre 60/90 giorni dall'avvenuta richiesta stessa;

g. l'indicazione del notaio che dovrà rogare l'atto di compravendita o, in alternativa, la dichiarazione di rinunciare alla prerogativa di scelta del notaio rogante, concedendo tale facoltà di

scelta al Comune di Palma di Montechiaro;

h. la dichiarazione di essere consapevole che le spese di rogito e consequenziali saranno sostenute dallo stesso prelante, ad eccezione di quelle poste per legge a carico del cedente venditore Comune di Palma di Montechiaro;

i. la dichiarazione di essere consapevole che, nel caso di mancato rogito dell'atto di compravendita per motivi imputabili al prelante, la somma versata quale cauzione verrà incamerata definitivamente dal Comune di Palma di Montechiaro, con contestuale perdita di qualsiasi diritto al riguardo ivi compreso quello di riottenere la restituzione della medesima somma.

4. Esperita l'asta ed individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli il termine perentorio di dieci giorni per perfezionare l'acquisto.

5. Se la prelazione viene concretizzata, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono, altrimenti l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito al pubblico incanto.

6. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni dell'offerta. Parimenti, non può addurre eccezione alcuna sulle disposizioni del presente regolamento e del relativo bando di gara.

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto si procederà con gli adempimenti conseguenti.

Art. 18 - Vendita di reliquati

1. Sono definiti reliquati tutte le aree demaniali all'interno del territorio comunale che per la loro conformazione presentano una o più delle seguenti caratteristiche:

- per dimensione, collocazione e morfologia non risultano di alcuna pubblica utilità;
- abbiano perso la funzione originaria che ne aveva determinato la formazione;
- non siano produttive di utile economico e comportino oneri riflessi e/o costi di manutenzione;
- risultino abbandonati e non mantenuti.

2. L'area, prima della proposta di alienazione, è sdemanializzata e resa patrimonio disponibile dell'ente; si procede quindi alla redazione di perizia per stabilirne il valore;

3. Le porzioni di reliquati confinanti con più proprietà possono essere frazionate e vendute, solo nel caso di vendita dell'intero reliquato, ad ognuna delle proprietà prospicienti; a tale proposito, gli interessati sono invitati a inoltrare richiesta di acquisto congiunta finalizzata all'acquisto dell'intero reliquato.

4. Chiunque può presentare richiesta di acquisto di reliquati. Viene tuttavia concesso il diritto di prelazione, a parità di condizioni, ai proprietari d'aree o d'immobili confinanti con il reliquato.

5. Coloro i quali intendano acquistare un reliquato devono presentare domanda scritta all'ufficio Patrimonio allegando alla stessa idonea documentazione per l'individuazione dell'area che si intende acquistare. Nei trenta giorni successivi alla data di protocollo, l'ufficio provvede ad informare il richiedente circa l'esito delle verifiche in ordine alla qualifica di reliquato dell'area interessata ed eventualmente a sottoporre, di norma entro i successivi 60 giorni, l'istanza di acquisto al Consiglio Comunale.

Art. 19 - Le affrancazioni dalle enfiteusi

Per le affrancazioni dalle enfiteusi fondiarie si farà riferimento a quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 26 agosto 2011.

Art. 20 - Norme finali e transitorie

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

2. Tutte le ulteriori disposizioni comunali vigenti in contrasto con il presente regolamento, salvo diverse norme di legge, sono da considerarsi non più valide dalla data di approvazione del presente.

- 3. E' fatto divieto, ai sensi dell'art.1471 del codice civile, di comprare anche all'asta pubblica per sé o per interposta persona ai seguenti soggetti:**
- **amministratori, rispetto ai beni affidati alla loro cura;**
 - **ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;**
 - **coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;**
 - **mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere.**
- 4. Gli atti stipulati in violazione dell'articolo di cui al comma precedente sono nulli o annullabili.**
- 5. Le norme qui contenute si intendono non applicabili se in contrasto con sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente, si applica la normativa sopraordinata.**

Art. 21 - Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della delibera consiliare di approvazione.