

<i>Comune di ZANICA</i>	<i>C.C.</i>	<i>Nr. 8</i>	<i>DATA 25/02/2009</i>
-------------------------	-------------	--------------	------------------------

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria di prima convocazione - seduta pubblica

OGGETTO: REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E L'ACQUISTO DI IMMOBILI

L'anno DUEMILANOVE addì VENTICINQUE del mese di FEBBRAIO alle ore 20:30 nella Sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Pres.	Ass.
ACETI GIOVANNI	Sì	==
ASSI EDOARDO	Sì	==
BANA GIANANGELO	Sì	==
BROLIS BRUNO	Sì	==
CASTELLI GIANCARLO	Sì	==
CATTANEO ANSELMO	Sì	==
CEREDA SIRO	Sì	==
FACOETTI ALVARO	Sì	==
FAGOTTI NAILA	Sì	==
FERRANDI RENATA	==	Sì
GIBELLINI LUCA	Sì	==
MASCHERETTI BEATRICE	Sì	==
PIATTI GIANCARLO	Sì	==
ROSSONI ALESSANDRO	Sì	==
SCARPELLINI GIOVANNI CARLO	Sì	==
TERZI EUGENIO	Sì	==
VITALI GRAZIANO	Sì	==
TOTALE	16	1

Partecipa il Segretario Generale Dott. GAROFALO CARMELO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. ACETI GIOVANNI, Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto al N.8 dell'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato l'art. 12, comma secondo, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e ss. mm;

Ritenuto necessario che il Comune si doti di un regolamento per la disciplina delle alienazioni ed acquisti immobiliari;

Visto lo schema di "Regolamento per l'alienazione e l'acquisto di immobili", composto da 23 articoli;

Sentita la proposta del Sindaco di apportare alcune modifiche al testo agli artt. 16, 21 e 22;

Udita la richiesta del cons. Bana a che il Consiglio possa dare indirizzi ai funzionari in merito alle scelte della tipologia di gara;

Visto il parere favorevole circa la regolarità tecnico-amministrativa espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/00 dal responsabile del settore lavori pubblici;

Con voti favorevoli n. 16, espressi per alzata di mano

DELIBERA

Di approvare il "Regolamento per l'alienazione e l'acquisto di immobili", composto da n. 23 articoli, il cui testo si allega alla presente deliberazione quale parte integrante, che comprende le modifiche approvate.

Di approvare l'indirizzo a che il Consiglio in sede di decisione sulla alienabilità degli immobili possa eventualmente dare indicazioni sulle modalità di gara.

COMUNE DI ZANICA

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E L'ACQUISTO DI IMMOBILI

(APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. DEL)

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Art. 1: Finalità del regolamento	5
Art. 2: Destinazione delle entrate.....	5
CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL’ ATTIVITA’	5
Art. 3: Principi.....	5
Art. 4: Programmazione delle alienazione	5
Art. 5: Individuazione degli immobili da alienare	6
Art. 6: Prezzo di vendita	6
Art. 7: Elementi per l’identificazione	6
CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA	7
Art. 8: Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente.....	7
Art. 9: Determinazione a contrattare.....	7
Art. 10: Avviso d’asta	7
Art. 11: Esclusione dalla partecipazione alla gara	8
Art. 12: Pubblicità dei bandi di gara	8
Art. 13: Espletamento dell’asta – Aggiudicazione.....	8
Art. 14: Ripetizione della procedura di vendita	9
Art. 15: Trattativa privata mediante gara ufficiosa.	9
Art. 16: Trattativa privata diretta	9
Art. 17: Stipulazione dell’atto di compravendita.	10
CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI	10
Art. 18: Cause di prelazione.....	10
Art. 19: Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione.	10
Art. 20: Alienazione di fondi interclusi.	11
CAPO V – ACQUISTO DI IMMOBILI.....	11
Art. 21: Acquisto di beni immobili	11
Art. 22: Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente.	11
CAPO VI – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	12
Art. 23: Entrata in vigore	12

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1: Finalità del regolamento

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12, comma secondo, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e ss. mm., riguarda le procedure di vendita e di acquisto dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.
2. Si considerano tali:
 - a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere degli uffici competenti del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali;
 - b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
 - c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
 - d) i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 codice civile;
 - e) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.
3. Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'alienazione di tali beni è regolamentata dalla legge 24.12.1993, n. 560 e ss. mm. ii. .

Art. 2: Destinazione delle entrate

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.
2. A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

CAPO II – LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 3: Principi

1. L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento ed i tempi per la loro realizzazione.
- 4 2. L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dall'ente nella relazione previsionale e programmatica e nel bilancio annuale e pluriennale.

Art. 4: Programmazione delle alienazione

1. Per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari di cui all'art. 1, aventi destinazione d'uso sia abitativo sia non abitativo, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Comunale, approva un "Piano delle alienazioni e valorizzazioni" con l'indicazione delle motivazioni che lo determinano, in relazione alle finalità istituzionali che intende perseguire, da allegare al bilancio di previsione.
2. Il suddetto Piano può essere integrato o modificato:
 - a) in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari;
 - b) in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle sue finalità istituzionali;
 - c) al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 5: Individuazione degli immobili da alienare

1. Nel Piano di alienazione di cui al precedente articolo, la Giunta Comunale individua i singoli beni immobili ed i diritti reali immobiliari, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, da alienare, indica il loro prezzo di vendita ed i tempi entro cui procedere alle alienazioni.
2. Nei beni compresi nel programma di vendita, figurano, tra gli altri:
 - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
 - c) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Zanica per i quali non permanga l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione.
3. Ai sensi del comma 2 dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 06.08.2008, n. 133: *"L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro un termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente."*
4. Ai sensi dei commi 3, 4 e 5, del citato art. 58: *"Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge."*

Art. 6: Prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'ufficio tecnico comunale, mediante perizia di stima giurata. Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.
2. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
3. In sede di valutazione di beni dati in locazione o occupati, nella valutazione sarà tenuto conto degli incrementi di valore determinati dagli interventi operati dai locatari o dagli occupanti che dovranno essere rimborsati dal Comune agli stessi oppure scomputati al locatario stesso o agli occupanti in caso di esercizio, da parte loro, dell'eventuale diritto di prelazione.

Art. 7: Elementi per l'identificazione

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

- b) foglio;
 - c) particella e sub particella;
 - d) categoria catastale;
 - e) classe;
 - f) consistenza;
 - g) superficie;
 - h) destinazione urbanistica;
 - i) confini;
 - j) estremi atto d'acquisto ed estremi della registrazione;
 - k) trascrizione (numero della registrazione) e data;
4. I dati sub j) e k) non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 8: Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente

1. Alla alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune si provvede, in via generale, mediante asta pubblica secondo la procedura di cui agli articoli seguenti.
2. I beni immobili di proprietà del Comune possono essere alienati mediante altri sistemi di scelta del contraente solo nei casi previsti dal presente regolamento ovvero dalla normativa vigente.

Art. 9: Determinazione a contrattare

1. Con apposito provvedimento, il responsabile del procedimento:
 - a) individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel programma di cui all'articolo 4;
 - b) approva il bando di gara con gli elementi di cui al successivo art. 10;
 - c) definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto .
2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Art. 10: Avviso d'asta

1. L'avviso d'asta deve indicare:
 - a)l'immobile da alienare con i relativi dati catastali;
 - b)il prezzo a base d'asta;
 - c)le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
 - d)le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
 - e)i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
 - f)la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
 - g)l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;
 - h)il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.
2. Il bando di gara dovrà prevedere, altresì, che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'amministrazione.

3. Il bando di gara dovrà 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 di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;
 - b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

Art. 11: Esclusione dalla partecipazione alla gara

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
 - a) si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - b) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.

Art. 12: Pubblicità dei bandi di gara

1. I bandi di gara per l'alienazione degli immobili comunali devono essere pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni, e, per il medesimo periodo, devono essere visionabili anche sul sito Internet dell'Amministrazione; devono altresì essere pubblicati, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale.
2. Ove ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani di interesse nazionale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.

Art. 13: Espletamento dell'asta – Aggiudicazione.

1. L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni.
2. *L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui al successivo quarto comma, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.*
3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.
4. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso. La determinazione dirigenziale sopra citata deve essere emanata, di norma, entro trenta giorni da quello nel quale è stato esperito l'incanto.
5. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo

restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Art. 14: Ripetizione della procedura di vendita

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo, dovrà ripetersi la procedura tramite incanto, stabilendo un ribasso di almeno 1/5 sul prezzo inizialmente fissato.
2. Ove anche il secondo incanto dia esito negativo, l'Amministrazione potrà procedere alla vendita del bene a trattativa privata mediante gara ufficiosa, previa idonea pubblicizzazione, tramite affissione all'Albo Pretorio del Comune e pubblicazione su almeno un quotidiano a diffusione locale.

Art. 15: Trattativa privata mediante gara ufficiosa.

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - a) nell'ipotesi di cui al precedente art. 14, secondo comma;
 - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi Euro 200.000,00 (duecentomila/00).
2. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.
3. La trattativa può essere gestita:
 - a) dal responsabile del procedimento;
 - b) in alternativa, da una commissione che costituisce un soggetto terzo rispetto al responsabile del procedimento.
4. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:
 - a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
 - b) una seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate maggiormente vantaggiose.
5. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 16: Trattativa privata diretta

1. La trattativa privata diretta – intendendosi per tale la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un unico interlocutore – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
 - a) allorché sia andata deserta la gara ufficiosa di cui al secondo comma dell'articolo 14;
 - b) qualunque sia il valore dell'immobile, qualora l'alienazione venga disposta a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni ovvero a favore di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
 - c) la cessione dell'immobile, qualunque sia il valore dello stesso, sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene, di proprietà di soggetti pubblici o privati, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Amministrazione stessa;
 - d) qualora il valore dell'immobile non superi Euro 100.000,00 (centomila/00) ed a condizione che la situazione oggettiva dello stesso giustifichi la trattativa privata;

- e) ricorrano particolari circostanze, di cui si deve dare congrua motivazione nella determinazione a contrarre propedeutica alla procedura di vendita;
 - f) l'immobile sia destinato a civile abitazione e l'acquisto sia richiesto per se o per i propri familiari di primo grado da chi lo ha occupato per più di venti anni.
2. Nelle ipotesi previste al precedente comma, il prezzo risultante dalla trattativa deve comunque essere oggetto di giudizio di congruità da parte dell'ufficio tecnico del Comune. Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.

Art. 17: Stipulazione dell'atto di compravendita.

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della gara ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero di presa d'atto dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.
2. Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.
3. Il citato termine di sessanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la proposta è subordinata:
 - a) ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
 - b) alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria di cui al precedente art. 10.
4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, si applica la procedura stabilita al comma 5 del precedente art. 13.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 18: Cause di prelazione

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge, nel programma di vendita di cui all'art. 4 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo, che lo abbia abitato per più di cinque anni.

Art. 19: Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione.

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - a) l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla

data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;

b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

3. Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.
4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Art. 20: Alienazione di fondi interclusi.

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, previo avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune, sul sito Internet dell'Amministrazione e, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale. A tale gara potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.
3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.

CAPO V – ACQUISTO DI IMMOBILI

Art. 21: Acquisto di beni immobili

1. Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità del Comune, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salva diverso e motivato provvedimento che dovrà essere assunto dalla Giunta.
2. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal competente ufficio tecnico del Comune. Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno. L'ufficio tecnico può stabilire di avvalersi dell'ufficio tecnico erariale.

Art. 22: Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente.

1. All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto (ad esempio: quando l'immobile ha caratteristiche storiche, architettoniche, o peculiarità particolari, o specifica

- localizzazione che lo rendono unico o ben individuabile) non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.
2. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al dirigente delegato alla partecipazione indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.
 3. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso l'Amministrazione dovrà inserire nel contratto penali per le eventuali inadempienze del venditore. Nel contratto medesimo può essere previsto, a carico dell'Amministrazione, l'anticipo, prima dell'ultimazione e/o della consegna dell'opera, di quote proporzionali del corrispettivo pattuito in ragione dello stato di avanzamento lavori e/o della progressiva consegna del bene. In tale evenienza, il contratto dovrà altresì stabilire, a carico del venditore, l'obbligo di prestare garanzia fidejussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate dall'Amministrazione, a garanzia della restituzione di quest'ultime, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento, mancata consegna o vizi dell'opera, fatta salva la prova di eventuali maggiori danni.

CAPO VI – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 23: Entrata in vigore

1. *Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del regolamento stesso da parte del Consiglio Comunale.*

PARERE REGOLARITA' TECNICA
AI SENSI DELL'ART. 49-1^COMMA D.LGS 267/2000

OGGETTO: *REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E L'ACQUISTO DI IMMOBILI.*

Il sottoscritto PAGANI ARCH. LUCA – Responsabile dell'Ufficio tecnico lavori Pubblici, ai sensi dell'art. 49 - comma 1 – Decreto legislativo n. 267 del 18/08/2000 – esprime il proprio parere

POSITIVO

Alla proposta di deliberazione indicata in oggetto

Motivazioni specifiche:

per quanto sopra limitatamente alla competenza tecnica e non giuridica

Zanica, li 25/02/2009

IL RESPONSABILE U.T.LL.PP

f.to Pagani Arch. Luca

*IL PRESIDENTE
ACETI GIOVANNI*

*IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GAROFALO CARMELO*

*Su attestazione del Messo comunale, si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 124 -1^ comma del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, e' stata affissa in copia all'albo pretorio il giorno **04/03/2009** e vi rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal **04/03/2009** al **19/03/2009**.*

Addi', 04/03/2009

*IL MESSO COMUNALE
FILOSA GIOVANNA*

*IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GAROFALO CARMELO*

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio senza riportare denunce di vizi, di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Addi', 17/03/2009

*IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GAROFALO CARMELO*

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Addi', _____

*IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. GAROFALO CARMELO*
