

COMUNE DI FOLLO

Provincia della Spezia

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

Ai sensi dell'art. 12 Legge 127/97

Approvato con deliberazione del C.C. n. ____ in data ____/____/2006

IL SINDACO
(BATTOLLA Giovanni)

IL SEGRETARIO COM.LE
(Dr. TOMASELLI Gustavo Nicola)

INDICE

Articolo	1	OGGETTO
Articolo	2	CLASSIFICAZIONE DEI BENI DELL'ENTE
Articolo	3	DESTINAZIONE DELLE ENTRATE
Articolo	4	CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE
Articolo	5	PROGRAMMA DI ALIENAZIONE
Articolo	6	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI DA ALIENARE
Articolo	7	CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE
Articolo	8	PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI DA ALIENARE
Articolo	9	INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E CONTENUTO DELLA PERIZIA
Articolo	10	COMPITI ED ATTRIBUZIONI
Articolo	11	ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE
Articolo	12	BENI VINCOLATI
Articolo	13	VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE
Articolo	14	PROCEDURE DI VENDITA
Articolo	15	PROVVEDIMENTI CONNESSI
Articolo	16	TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA INFORMALE
Articolo	17	TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA
Articolo	18	ASTA PUBBLICA
Articolo	19	FORME DI PUBBLICITA'
Articolo	20	MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI ACQUISTO A SEGUITO DI TRATTATIVA PRIVATA
Articolo	21	PREDISPOSIZIONE AVVISO DI GARA
Articolo	22	ESPLETAMENTO DELLA GARA
Articolo	23	ESCLUSIONE DALLA GARA
Articolo	24	GARA DESERTA
Articolo	25	PERMUTA
Articolo	26	COMMISSIONE
Articolo	27	DILAZIONI DI PAGAMENTO
Articolo	28	SPESE CONTRATTUALI
Articolo	29	ENTRATA IN VIGORE ED ABROGAZIONE DELLE NORME IN CONTRASTO

ARTICOLO 1 OGGETTO

Le disposizioni del presente regolamento **disciplinano l'alienazione dei beni immobili patrimoniali del Comune di FOLLO** ai sensi dell'art. 826 del Codice Civile, al fine di acquisire risorse per gli investimenti, anche con riferimento all'art.1 comma 26 Legge 311/2004 nonché all'art. 12 Legge 127/1997, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Per i beni da destinare alla alienazione l'Ente accerta l'utilizzo non istituzionale o comunque la rilevanza limitata in relazione alla realizzazione di attività istituzionali.

ARTICOLO 2 CLASSIFICAZIONE DEI BENI DELL'ENTE

I beni del Comune si distinguono in demaniali e patrimoniali secondo le norme dell'art 822 e seguenti del Codice Civile.

ARTICOLO 3 DESTINAZIONE DELLE ENTRATE

I proventi delle alienazioni dei beni immobili disponibili sono destinati alla realizzazione di opere pubbliche od a spese di investimento. E' fatta salva la facoltà dell'Ente di utilizzare tali proventi per garantire il ripristino del pareggio di bilancio secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

ARTICOLO 4 CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

I beni Comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ARTICOLO 5 PROGRAMMA DI ALIENAZIONE

L'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile viene di regola programmata dall'Amministrazione Comunale nel bilancio annuale e pluriennale individuando il patrimonio immobiliare non più rispondente alle finalità pubbliche e/o altrimenti utilizzabile.

Resta comunque salva la facoltà di alienare beni immobili non inseriti nella programmazione annuale, allorquando l'interesse alla dismissione sopraggiunga nel corso dell'esercizio, purché l'alienabilità sia deliberata dall'organo competente all'approvazione degli atti.

ARTICOLO 6 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI DA ALIENARE

I beni che l'Amministrazione intende alienare sono valutati a seguito di perizia di stima in una delle possibili forme previste dai successivi artt. 8 e 9.

Per motivi di economicità amministrativa in fase di bilancio la programmazione della dismissione è redatta in base ai valori monetari indicati nell'inventario ove non sia disponibile una stima redatta nelle possibili forme previste dai successivi artt. 8 e 9.

Detti valori costituiscono il valore sommario di stima da applicare per le finalità di cui al successivo art.7 comma 1

ARTICOLO 7 CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE

Ai fini delle procedura di alienazione i beni sono ordinariamente classificati, in funzione del valore sommario di stima assegnato ex art. 6 , nelle seguenti classi:

- **Classe A stima sommaria maggiore** di Euro 50. 000,00.
- **Classe B stima sommaria pari o inferiore** ad Euro 50. 000,00.

Ove il Responsabile del Servizio rilevi che l'alienazione dell'immobile, ancorché soggetto a stima pari o inferiore ad € 50.000,00, comporti problematiche tecnico-amministrativo-economiche rilevanti potrà assegnare il medesimo alla classe A con proprio provvedimento motivato.

ARTICOLO 8 PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI DA ALIENARE

Per ciascun bene oggetto di alienazione, verrà redatta una perizia di stima dettagliata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 9 INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E CONTENUTO DELLA PERIZIA

Il prezzo base di vendita dell'immobile di regola, è determinato con apposita perizia estimativa di cui al precedente art. 8 redatta ordinariamente 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.

La perizia estimativa deve in ogni caso espressamente specificare, oltre al metodo di stima adottato:

- le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente alla acquisizione, configurato in relazione al territorio internazionale, nazionale o regionale, locale.
- che il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita da porre a base di gara al netto delle imposte, se dovute.

ARTICOLO 10 COMPITI ED ATTRIBUZIONI

Il Responsabile del Servizio è competente all'adozione e formazione di tutti gli atti relativi alla procedura.

Per lo svolgimento delle attività il Responsabile del Servizio è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Amministrazione tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici.

In caso di urgenza ovvero in caso di difetto di personale il Responsabile del Servizio, previa adozione di determinazione, potrà motivatamente incaricare tecnici esterni per la redazione della perizia di stima, la redazione di tipo di frazionamento sia per il C. T. che per il C. U., per l'espletamento di pratiche ipocatastali ed altre attività connesse o necessarie per la definizione del procedimento.

ARTICOLO 11 ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Oggetto della procedura è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità e la sua alienabilità dal Responsabile del Servizio.

L'immobile oggetto della procedura è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

A tal fine sono considerati i seguenti dati fermo restando che sarà applicata, a questi fini, la disciplina vigente al momento senza necessità di alcuna modifica al presente regolamento:

- PARTITA CATASTALE,
- FOGLIO,
- PARTICELLA E SUB PARTICELLA,
- CATEGORIA CATASTALE,
- CLASSE,
- CONSISTENZA,
- SUPERFICIE,
- CLASSIFICAZIONE,
- CONFINI,
- NUMERO ATTO DI PROVENIENZA, DATA, REPERTORIO ED ESTREMI DELLA REGISTRAZIONE,
- TRASCRIZIONE (NUMERO DELLA REGISTRAZIONE)E DATA,
- UFFICIO/UFFICIALE ROGANTE.

Gli ultimi tre dati non sono richiesti per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'Ente, indipendentemente dal fatto giuridico acquisitivo.

Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura ed eventuali diritti di prelazione.

ARTICOLO 12 BENI VINCOLATI

Ferma restando l'applicazione della normativa vigente al momento e senza necessità di modifica regolamentare, l'alienazione dei Beni vincolati ha luogo come segue:

1. i beni vincolati da Leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto sono alienati previo espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. I beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo obbligatorio parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Per gli immobili con caratteristiche comportanti l'applicazione dei vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 l'Ente procede all'alienazione tenendo conto di quanto previsto dal decreto stesso.

ARTICOLO 13

ALIENAZIONE DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

Tutti i beni da alienarsi sono soggetti alle procedure di vendita ai sensi dell' art. 14 del presente regolamento.

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata come in appresso indicato.

E' riconosciuto in ogni caso il diritto di prelazione da esercitare al prezzo più elevato a favore di società a capitale totalmente pubblico, qualora l'attività di alienazione dell'ente riguardi un bene le cui caratteristiche (collocazione territoriale, normativa urbanistica applicabile etc.) impongano una procedura amministrativa idonea a garantire il perseguimento dell'interesse pubblico ad uno sviluppo più efficace e adeguato del territorio comunale. Anche in tal caso la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata come in appresso indicato.

Per quanto a conoscenza dell'Ente a coloro che godono del diritto di prelazione come sopra indicato è data notizia dell'offerta in vendita mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto stesso.

Il titolare del diritto di prelazione è tenuto ad esercitarlo nei termini e nei modi come sopra comunicati ed al prezzo di provvisoria aggiudicazione ottenuto in gara.

Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata tramite gara ufficiosa ed offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine assegnato dalla Commissione istituita ai sensi dell'art. 26 del presente regolamento.

La Commissione, di cui all'art. 26 del presente regolamento, invita i concorrenti a far pervenire entro 15 giorni dall'apertura delle buste una proposta migliorativa. In caso di ulteriore parità si procede ad oltranza fino al limite di un anno dall'avvio della gara, fino ad ottenere il prezzo più elevato.

ARTICOLO 14

PROCEDURE DI VENDITA

La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, nonché la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle gare.

L'Ente provvede all'alienazione secondo quanto previsto dal presente regolamento mediante procedure ad evidenza pubblica, nel rispetto di quanto previsto dalla legislazione vigente in materia con particolare riferimento alla Legge 783/1909 ed al Regio Decreto 827/1924.

La vendita dei beni si realizza mediante:

- 1) **asta pubblica** con il sistema di cui all' art. 73 lett. c) del Regolamento approvato con R.D. n. 827/1924 e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'AVVISO D'ASTA;
- 2) **trattativa privata preceduta da gara informale.**
- 3) **trattativa privata diretta.**

L'Ente può alienare beni immobili con procedura negoziata-trattativa privata solo quando ricorrano le seguenti condizioni:

- 1 sussistenza di condizioni normative vincolanti l'alienazione ad un particolare soggetto;
- 2 sussistenza di ragioni di urgenza per la dismissione del bene;
- 3 altri motivi come indicati agli articoli 16 , 17 e 25 del presente Regolamento.

ARTICOLO 15 PROVVEDIMENTI CONNESSI

Il Responsabile del Servizio per l'avvio della procedura di alienazione provvede con propria determinazione come segue:

- individua il bene oggetto nei termini previsti dall'art. 7;
- nomina la commissione ai sensi dell' art. 26 del presente regolamento nel caso in cui si adottino le procedure indicate ai commi 1 e 2 del precedente articolo;
- approva la procedura di gara;
- definisce le opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto, ed i relativi costi.
- stabilisce che l'alienazione dei beni è effettuata a corpo e può prevedere una partizione per lotti, qualora tale soluzione si prefiguri come più vantaggiosa per l'Ente , anche se tale partizione non sia già stata prefigurata in sede di approvazione del programma di alienazioni.
- provvede alla determinazione ex art. 192 D. Lgs. 267/2000.

In caso di trattativa privata diretta di cui all' art 17 il Responsabile del Servizio provvederà con proprio provvedimento a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative, ecc.) .

ARTICOLO 16 TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA INFORMALE

Si procede alla vendita con il sistema di gara informale a trattativa privata plurima in generale quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e la sua natura, limitata ad un insieme determinato di interessati.

La procedura di cui sopra può essere, comunque, effettuata anche nei seguenti casi:

- 1) in generale: nei confronti di coloro che si trovano nella legittima condizione di ultimi detentori degli immobili stessi in quanto locatari o affittuari, in base a contratto di locazione o d'affitto valido e od in corso, che siano in regola con i pagamenti dei canoni così come definiti dall'Ente;
- 2) in caso di cessione di relitti stradali: nei riguardi di proprietari dei fondi confinanti per intero od in parte con il reliquato stesso, sempre che non sia stata avviata procedura o non ricorrano i presupposti di retrocessione a favore dei proprietari un tempo espropriati;
- 3) in ogni caso: se il bene è di classe B secondo la classificazione di cui al precedente art.7.

La trattativa di cui ai commi precedenti è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'intervento. A tal fine si procede alle forme di comunicazione e informazione diretta in luogo delle forme di pubblicità ai sensi dell'art 19.

Alla trattativa potranno essere applicate ai sensi degli artt. 18,19,20,21,22 nelle parti in cui siano compatibili, le norme sulla commissione di gara costituita ai sensi dell' art. 26 del presente regolamento, previste per l'Asta pubblica ed ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di trattativa.

La procedura termina con la definizione della trattativa con il miglior offerente.

Qualora la trattativa non vada a buon fine per mancanza di offerte si procederà alla trattativa privata diretta ai sensi del seguente art 17.

ARTICOLO 17 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

E' ammessa la trattativa privata diretta con un unico soggetto, preventivamente autorizzata dal Responsabile del Servizio Patrimonio, in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente o infruttuoso o deserto per l'Amministrazione il ricorso ad uno degli altri sistemi di vendita indicati agli artt. 16 e 18 del presente regolamento.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, tale sistema è consentito quando le caratteristiche del bene indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto ovvero ricorrano altre speciali circostanze come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:

- Esistenza di unico confinante di un terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo;
- Terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto reale di terzi;
- Manufatto di proprietà del Comune insistente su proprietà privata;
- Porzione di fabbricato di proprietà del Comune, facente parte di immobile di proprietà di terzi, con difficoltà di utilizzazione autonoma.
- se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato, dei Comuni od altri enti pubblici in genere, **o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività;**
- se trattasi di permuta nel rispetto di quanto previsto dall'art. 25 del presente regolamento.

ARTICOLO 18 ASTA PUBBLICA

E' adottato il sistema dell'Asta pubblica negli altri casi, rispetto a quanto previsto negli articoli precedenti.

La procedura prevede le seguenti fasi:

- predisposizione ed adozione dell'avviso d'asta;
- nomina della commissione di gara costituita ai sensi dell'art. 26 del presente regolamento;
- affissione in luoghi pubblici e pubblicazione della procedura;
- espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse;
- adozione dell'atto di aggiudicazione;
- espletamenti di ulteriori incanti qualora siano previsti.

ARTICOLO 19 FORME DI PUBBLICITA'

E' interesse dell'Amministrazione ottenere la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione mediante Asta pubblica e Trattativa privata plurima preceduta da gara informale.

A tal fine in linea di principio il relativo bando, qualora sia indispensabile per la procedura adottata, dovrà ottenere la più ampia diffusione, come in appresso indicato:

- 1) **Gli avvisi di asta sono pubblicati all'Albo Pretorio del Comune per un periodo di quindici giorni decorrenti dall'esecutività dell'atto con il quale è stato approvato il bando d'asta. Gli avvisi sono inoltre pubblicizzati mediante affissione di manifesti in luoghi pubblici nell'interno del territorio comunale;**

- 2) Quando il prezzo base d'asta raggiunga la somma di Euro 50.000,00 oltre a quanto previsto nel punto 1) che precede, gli avvisi devono essere pubblicati per estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale almeno 15 gg. prima di quello fissato per l'incanto.
- 3) Quando il prezzo base d'asta raggiunga la somma di Euro 100.000,00 oltre a quanto previsto nel punto 1) che precede, gli avvisi devono essere pubblicati per estratto su almeno un quotidiano a diffusione regionale almeno 15 gg. prima di quello fissato per l'incanto.
- 4) Quando il prezzo base d'asta raggiunga la somma di Euro 250.000,00 oltre a quanto previsto nel punto 1) che precede, gli avvisi devono essere pubblicati per estratto su almeno un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale (B.U.R.) almeno 15 gg. prima di quello fissato per l'incanto.
- 5) Quando il prezzo base d'asta supera la somma di Euro 500.000,00 gli avvisi devono essere pubblicati, almeno 16 gg, prima del giorno fissato per l'incanto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (G.U.R.P.), in quotidiano a livello nazionale e mediante altre forme idonee di pubblicizzazione individuate di volta in volta dal Responsabile del Servizio (a mezzo radio, Tv locali, Internet)

Il Responsabile del servizio può adottare inoltre ulteriori sistemi di pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nell'atto di avvio delle procedure di vendita. Tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

ARTICOLO 20

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO A SEGUITO DI TRATTATIVA PRIVATA

I soggetti interessati all'acquisizione di beni di proprietà comunale dovranno inviare al Comune, nelle forme indicate, un'offerta di acquisto, da redigere in carta da bollo, secondo lo schema in distribuzione all'Ufficio Patrimonio del Comune .

ARTICOLO 21

PREDISPOSIZIONE AVVISO DI GARA

Nell'avviso di Gara dovranno essere indicati almeno:

- I beni da vendere, loro descrizione e provenienza;
- Il prezzo estimativo posto a base di gara;
- L'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati pertinenti per destinazione;
- Ogni eventuale situazione di fatto o di diritto utile ai fini delle procedure.
- L'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara, e le modalità di presentazione delle offerte.
- L'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta.
- L'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.
- Responsabile del procedimento e di accesso agli atti è il Responsabile del Servizio o, su designazione di questi, altro dipendente addetto al servizio competente a formare l'atto o a detenerlo stabilmente.

ARTICOLO 22

ESPLETAMENTO DELLA GARA

La presentazione delle offerte (su modello Comunale) deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso il protocollo generale entro il termine fissato indicato nell'avviso d'asta.

Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5 % del valore posto a base di gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa.

Per l'osservanza del termine fissato per la presentazione delle offerte si fa riferimento all'arrivo dell'offerta stessa al protocollo generale del Comune.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara in seduta pubblica.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale, in caso di parità si procede ad estrazione a sorte.

Si procede all'aggiudicazione anche in caso di 1 sola offerta valida.

Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale, copia del quale è rimesso all'organo competente per l'aggiudicazione definitiva.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari entro 30 gg. dall'avvenuta aggiudicazione.

La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

ARTICOLO 23 ESCLUSIONE DALLA GARA

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara:

- soggetti nei confronti dei quali risultino negli ultimi cinque anni dichiarazioni di liquidazione coatta amministrativa, ammissione in concordato o amministrazione controllata;
- i soggetti che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro siano inseriti nell'elenco dei protesti per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto);
- si trovino in stato di interdizione giudiziale, e legale fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

ARTICOLO 24 GARA DESERTA

Qualora la gara di asta pubblica vada deserta ai sensi dell'art 41 comma 1 lettera a) del R.D. 827/1924 si procede alla stipula del contratto a trattativa privata, assicurando le condizioni e garanzie di imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti.

La trattativa privata potrà essere preceduta da una gara informale sviluppata in due fasi distinte:

- la prima fase di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
- una seconda ed eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate che giustifichino l'adozione di questo metodo.

ARTICOLO 25 PERMUTA

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati od Enti Pubblici purché ne derivi un vantaggio economico e funzionale per l'Ente.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima ai sensi degli artt. 6 - 8 - 9 dei beni oggetto del rapporto.

Nel provvedimento consigliare che autorizza la permuta viene determinato da parte della Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

La permuta può concludersi anche con conguaglio economico attivo o passivo.

ARTICOLO 26 COMMISSIONE

La Commissione di gara è nominata dalla Giunta comunale ed è composta da:

- il Presidente nella persona del Responsabile del Servizio Patrimonio del Comune o *altro soggetto nominato dal Sindaco fra i soggetti dipendenti dell'Ente;*
- due dipendenti esperti in materia;
- il segretario verbalizzante.

La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre in seduta pubblica ed alla presenza di tutti i suoi componenti. In caso di assenza o di impedimento i membri possono essere sostituiti da altro dipendente esperto in materia nominato dal presidente.

ARTICOLO 27 DILAZIONI DI PAGAMENTO

Il prezzo di acquisto può essere corrisposto:

- in contanti alla stipula del rogito;
- con eventuali dilazioni temporali stabilite nell'avviso di gara;

Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa.

ARTICOLO 28 SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.

Nelle spese contrattuali sono comprese quelle di stampa, pubblicazione, affissione ed inserzione obbligatorie ai sensi del presente regolamento e delle modalità esecutive stabilite nel bando di gara.

Le spese predette dovranno essere corrisposte in contanti alla stipula del rogito.

ARTICOLO 29 ENTRATA IN VIGORE ED ABROGAZIONE DELLE NORME IN CONTRASTO

Il presente Regolamento a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.

Ogni disposizione contenuta nei precedenti provvedimenti e/o regolamenti approvati dal Consiglio Comunale in materia di patrimonio, in contrasto con il presente Regolamento, viene definitivamente abrogata.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia a quanto previsto in materia dal Codice Civile, dal Regio Decreto 827/1924, dalla Legge 783/1909, dall'art. 12 Legge 127/1997, dall'art.1 comma 26 della Legge 311/2004, dalle Leggi Speciali e dallo Statuto Comunale.