



**COMUNE DI BITONTO**  
SETTORE FINANZIARIO

# **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E L'ACQUISTO DI IMMOBILI**

Approvato con

Deliberazione del Consiglio Comunale  
n. 117 del 25/10/2011

## INDICE

Art. 1 – Finalità ed oggetto .....	3
Art. 2 – Beni alienabili .....	3
Art. 3 – Programma di vendita .....	3
Art. 4 – Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni .....	4
Art. 5 – Cessazione della destinazione pubblica del bene .....	4
Art. 6 – Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico.....	4
Art. 7 – Sdemanializzazione e/o cessazione dell’uso pubblico delle strade .....	5
Art. 8 – Prezzo di vendita .....	5
Art. 9 – Procedure di vendita .....	5
Art. 10 – Asta Pubblica .....	6
Art. 11 – Asta pubblica – Procedimento .....	7
Art. 12 – Aste deserte .....	8
Art. 13 – Garanzie e cauzione .....	8
Art. 14 – Procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa .....	8
Art. 15 – Trattativa Privata Diretta .....	9
Art. 16 – Permuta .....	10
Art. 17 – Prelazione o beni vincolati .....	10
Art. 18 – Pubblicità .....	10
Art. 19 – Stipulazione dell’atto di compravendita .....	11
Art. 20 – Acquisto di beni immobili .....	11
Art. 21 – Acquisto di immobili: Modalità di individuazione del contraente .....	11
Art. 22 – Entrata in vigore.....	12

## **Art. 1**

### **Finalità ed oggetto**

Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Bitonto.

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

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

## **Art. 2**

### **Beni alienabili**

Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- 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).

L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni di cui al successivo art. 3, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133 o nella deliberazione di cui all'art. 4, ne determina la sdemanializzazione o ne attesta la cessazione della destinazione pubblica del bene e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

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

Restano salvi, inoltre, i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali dettati dal D. Lgs 22-1-2004, n. 42.

## **Art. 3**

### **Programma di vendita**

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art.2 il Consiglio Comunale approva il **Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni**, predisposto dalla Giunta, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n.113 che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

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, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- per ogni singolo bene, il valore di massima, la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione;

· i termini di validità del programma stesso.

Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni è approvato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale e allegato al Bilancio di Previsione.

Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

#### **Art. 4**

##### **Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni**

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

#### **Art. 5**

##### **Cessazione della destinazione pubblica del bene**

L'inclusione di un bene nel demanio comunale e/o nel patrimonio indisponibile è collegato al fatto che il bene venuto ad esistenza abbia determinati requisiti; quindi la sottrazione del bene dal demanio e dal patrimonio indisponibile e la inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del Consiglio Comunale.

Il venir meno della destinazione pubblica ha luogo o con l'inserimento del bene nel Piano delle Alienazioni o con modalità, che sono differenti a seconda che si tratti di terreni o di fabbricati.

I primi possono assumere una nuova destinazione con provvedimento specifico del Consiglio Comunale oppure in via generale tramite il P.R.G., approvato dal Consiglio Comunale, nella parte in cui lo strumento individua le localizzazioni, cioè le aree destinate a servizi di interesse pubblico.

I secondi assumono e/o perdono la qualità di bene indisponibile con l'atto che ne muta la destinazione o ne trasferisce l'appartenenza.

Infine, per quello che riguarda le strade, queste perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 7.

#### **Art. 6**

##### **Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico**

L'Ente può provvedere alla sdemanializzazione e/o alla dichiarazione di cessazione dell'uso pubblico d'ufficio ovvero su istanza di parte. In tale ultimo caso, il soggetto interessato a tale dichiarazione può presentare apposita richiesta al Servizio Patrimonio del Comune di Bitonto tramite apposito modulo redatto in carta semplice e corredato di:

- documentazione fotografica della zona interessata,
- estratto di mappa catastale.

La domanda dovrà pervenire tramite PEC (Posta elettronica certificata) con firma digitale, raccomandata A.R. o con consegna personale all'Ufficio competente.

L'Ufficio analizza la possibilità di trasferire il bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se, nel caso specifico, il bene oggetto della richiesta abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto della identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dal piano regolatore vigente.

Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica, l'ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario verrà avviata l'istruttoria della pratica che dovrà essere sottoposta all'attenzione del Consiglio Comunale.

## **Art. 7**

### **Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade**

Anche per quanto riguarda il demanio stradale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica potrà aver luogo d'ufficio ovvero ad istanza di parte.

La valutazione che sottende il provvedimento dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:

1. che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa, secondo la destinazione del P.R.G., in detta viabilità o che sia stata surrogata;
2. che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati;
3. che la domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto, nella fattispecie dal frontista la strada.

In particolare l'Ente dovrà garantire, con idonee forme di pubblicità, il diritto di prelazione all'acquisto da parte dei frontisti, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo.

Qualora gli aventi diritto intendano far valere la prelazione, dovranno far pervenire la loro accettazione entro un termine perentorio di 30 gg..

Nel caso in cui il termine decorra senza che l'ufficio competente abbia ricevuto alcuna accettazione, i frontisti saranno considerati rinunciatari e sarà immediatamente disposta la vendita a terzi o a colui che ha inoltrato la richiesta.

E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale, nel caso in cui ricorrano i requisiti di cui all'art.5, sdemanializzare il bene e venderlo totalmente, senza residui.

## **Art. 8**

### **Prezzo di vendita**

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura del Settore lavori Pubblici ovvero, sulla base di motivata richiesta di detto Settore, da Commissioni tecniche composte anche da professionisti esterni appositamente incaricati o, previo convenzionamento, dall'Agenzia del Territorio.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) le qualità strutturali e funzionali dell'immobile, il grado di appetibilità e di mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale regionale o locale;

Il prezzo di stima, comprensivo delle spese tecniche sostenute o da sostenersi prevedibilmente in seguito (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di pubblicità per la diffusione di informazioni relative alla procedura di alienazione prescelta, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dal Comune, ecc...), costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta.

Il prezzo di vendita di immobili non potrà essere, in ogni caso, inferiore al valore di stima determinato in base alle precedenti disposizioni.

## **Art. 9**

### **Procedure di vendita**

Nelle procedure di vendita, anche quelle esperite ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge n.127/1997, sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) procedura aperta, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa;
- b) procedura negoziata per i seguenti casi:

- procedura aperta deserta, purché il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
- motivi d'urgenza debitamente esplicitati;
- qualora trattandosi di fondi interclusi o, comunque immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.

La gara viene indetta con determinazione del Dirigente del 3° Settore Finanziario. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda con procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Dirigente del Settore approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

## **Art. 10** **Asta Pubblica**

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo il criterio di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 23-5-1924 n.827 e s.m.i., ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 8.

E' adottato il sistema dell' asta pubblica quando il potenziale interesse all' acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale;

Della gara è data pubblicità secondo quanto disposto dal successivo art. 18;

Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all' offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell' avvenuta costituzione della cauzione provvisoria e dell' avvenuto deposito di un ulteriore somma per fondo spese così come fissati nel bando;

L' apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara;

L' aggiudicazione è fatta a favore dell' offerta più conveniente per il Comune;

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera di invito a presentare l' offerta di cui al successivo art. 14;

Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale;

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto così come all'art. 13. Le cauzioni degli altri partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione;

Per quanto non previsto dal presente regolamento, il procedimento per gli incanti è disciplinato dagli artt. da 63 a 88 del R.D. n.827/1924 e s.m.i. e dal Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

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.

Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria del bene da vendere con l'indicazione dei relativi dati catastali;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i diritti ed i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta, con esclusione della consegna a mano;
- f) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- g) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni e delle modalità di imbustamento e sigillatura;
- h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;

- i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 8;
- j) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire nella misura del 10% dell'importo a base di gara e la misura di un' ulteriore somma, non inferiore al 10% del medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria del Comune di Bitonto, la quale rilascerà quietanza. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.
- k) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- l) i termini e le modalità di pagamento;
- m) nel caso di società, l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni non si è stati sottoposti a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata;
- n) il termine entro il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.  
Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara:
  - a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
  - b) i dipendenti del Comune di Bitonto che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
  - c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art.8.
  - d) coloro che presentano domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando. Per l' osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede la data e l'ora di ricevimento della domanda presso il Servizio Patrimonio del Comune di Bitonto.

## **Art. 11**

### **Asta pubblica – Procedimento**

La commissione di gara, costituita con provvedimento del dirigente del Settore Finanziario, si riunisce in seduta pubblica ed è composta:

- 1) dal Dirigente del Settore Finanziario, a cui fa capo il Servizio Patrimonio, con funzioni di Presidente;
- 2) dal Dirigente del settore cui afferisce l'ufficio Appalti e Contratti o un suo delegato;
- 3) dal funzionario del Servizio Patrimonio;

Le funzioni di segretario verbalizzante sono svolte da personale dell'ufficio Appalti e Contratti individuato nel provvedimento di costituzione della commissione.

La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti.

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, ai sensi dell'art.76, comma 2, R.D. 1924/827 e s.m.i. (il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta).

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente del Settore Finanziario.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare; le procure devono essere speciali, conferite per atto pubblico e prodotte in originale.

Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 3 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito, ai sensi dell'art.81, R.D. 827/1924 e s.m.i. In caso di mancanza di comunicazione del nome entro il termine sopra indicato, o di mancata accettazione da parte della persona nominata o di mancanza dei requisiti per partecipare alla gara, in capo a quest'ultima, l'aggiudicazione ha luogo a favore dell'offerente.

Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art.77, ultimo comma, del R.D. n.827/1924 e s.m.i.

Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante estrazione a sorte.

## **Art. 12** **Aste deserte**

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva.

Ove anche il secondo incanto dia esito negativo, l'Amministrazione potrà procedere alla vendita del bene con procedura negoziata mediante gara ufficiosa, previa idonea pubblicizzazione, tramite affissione all'Albo Pretorio del Comune ovvero, in alternativa, alla trattativa diretta prevista dal successivo art. 15.

## **Art. 13** **Garanzie e Cauzione**

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e del rimborso spese entro i termini fissati.

## **Art. 14** **Procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa**

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa nell'ipotesi di cui al precedente art. 12 comma 2, nonché nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 100.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (ad esempio frontisti, confinanti ) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio, relitti, pertinenze stradali ).

In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene con procedura negoziata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita.

L'alienazione è disposta con Determinazione del Dirigente del Settore Finanziario a favore del migliore offerente.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte.



La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 8, posto a base delle offerte da presentare.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento, viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art. 18.

Il Comune può inoltre inviare avviso diretto alle ditte catastali conosciute e rintracciabili di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.13.

Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita, il seggio di gara, costituito dal Dirigente del Settore Finanziario con funzione di Presidente e dal Funzionario del Servizio Patrimonio con funzione di Segretario verbalizzante, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.

In caso di parità di offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Delle operazioni viene redatto verbale.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

## **Art. 15**

### **Trattativa Privata Diretta**

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune, di altri Enti Pubblici, degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui al D. Lgs. 4.12.1997 n. 460, delle imprese sociali di cui al D. Lgs. 24.03.2006 n. 155 e delle associazioni di promozione sociale di cui alla legge 07.12.2000 n. 383, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici, degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui al D. Lgs. 4.12.1997 n. 460, delle imprese sociali di cui al D. Lgs. 24.03.2006 n. 155 e delle associazioni di promozione sociale di cui alla legge 07.12.2000 n. 383, con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ad esempio, ubicazione, conformazione), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un'unica ditta catastale;
- e) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 12.

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.8 e deve essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale, anche se già prevista nel Piano delle Alienazioni.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione con la quale la Giunta Comunale provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo.

La pubblicazione sarà effettuata, per 15 giorni consecutivi, in forma integrale sull'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.13.

## **Art. 16** **Permuta**

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

La permuta, sempre che sia compresa nel Piano delle Alienazione o nella deliberazione consiliare di cui agli artt.3 e 4 del presente regolamento, deve essere approvata con delibera di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, 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.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento.

## **Art. 17** **Prelazione o beni vincolati**

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali, compresi quelli assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs n. 42/2004, realizzati con contributi statali o regionali o finanziati con mutuo di scopo in corso di ammortamento, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.

Il competente settore accerta prima dell'avvio delle procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

L'esercizio della prelazione, come prevista per legge, sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del dirigente competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni nè integrazioni all'offerta.

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

## **Art. 18** **Pubblicità**

Anche ai sensi dell'art.12 della Legge 127/97, sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Gli avvisi d'asta, nel caso di procedimento per incanti, devono essere obbligatoriamente pubblicati:

- a) quando il prezzo di base d'asta sia superiore a € 100.000,00, gli avvisi devono inserirsi almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'incanto, sul Bollettino Ufficiale Regionale, salvo le abbreviazioni di cui all'art.64, R.D. 827/1924;
- b) quando il prezzo di base d'asta sia superiore agli € 200.000,00, gli avvisi devono, inoltre, inserirsi almeno 15 giorni prima del giorno fissato per l'incanto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

L'avviso d'asta è, inoltre, pubblicato:

- in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Bitonto;
- con pubbliche affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.

Quando l'amministrazione lo giudichi necessario, le pubblicazioni possono anche essere fatte in altri luoghi oltre i suddetti.

Le pubblicazioni ed inserzioni suddette sono necessarie per la regolarità dei contratti.

I certificati della eseguita pubblicazione ed affissione debbono trovarsi in mano dell'ufficiale che presiede all'asta, allorché questa viene dichiarata aperta.

La forma minima, obbligatoria, della pubblicazione degli avvisi di vendita relativi alle procedure negoziate precedute da gara informale, consiste nella pubblicazione in forma integrale degli avvisi di vendita medesimi all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune di Bitonto.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al precedente art. 9.

#### **Art. 19**

##### **Stipulazione dell'atto di compravendita**

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 procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa o della trattativa privata ovvero di presa d'atto dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.

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.

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:

- ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
- alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria.

La vendita viene perfezionata con contratto, nelle forme e modalità previste dalla legge.

Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto sono a carico dell'acquirente.

Le vendite vengono effettuate, salva diversa determinazione, a corpo e non a misura.

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

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, prima della stipula del contratto.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di settore e al Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

#### **Art. 20**

##### **Acquisto di beni immobili**

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, salvo diverso e motivato provvedimento che dovrà essere assunto dalla Giunta Comunale.

Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal Settore Lavori Pubblici, ovvero sulla base di motivata richiesta di detto settore, da Commissioni Tecniche composte anche da professionisti esterni appositamente incaricati o, previo convenzionamento, dall'Agenzia del Territorio.

#### **Art. 21**

##### **Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente.**

All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara ad evidenza pubblica.

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.

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 fideiussoria, 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.

**Art. 22**  
**Entrata in vigore**

Il presente Regolamento abroga e sostituisce eventuali norme regolamentari precedentemente deliberate in materia e dispiega la propria efficacia dopo l'avvenuta pubblicazione all'albo pretorio comunale per la durata di 15 giorni, ai sensi dell'art. 86 dello Statuto Comunale.