



COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

SERVIZIO PATRIMONIO

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Delibera di C.C. n.60 del 21/12/2010

INDICE

- Art. 1 Finalità ed oggetto
- Art. 2 Beni alienabili
- Art. 3 Programma di vendita
- Art. 4 Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni
- Art. 5 Cessazione della destinazione pubblica del bene
- Art. 6 Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessione di uso pubblico
- Art. 7 Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade
- Art. 8 Prezzo di vendita immobili
- Art. 9 Procedure di vendita
- Art. 10 Asta pubblica
- Art. 11 Asta pubblica – Procedimento
- Art. 12 Aste deserte
- Art. 13 Garanzie e Cauzione provvisoria
- Art. 14 Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa
- Art. 15 Trattativa privata diretta
- Art. 16 Permuta
- Art. 17 Beni vincolati - Prelazione
- Art. 18 Pubblicità
- Art. 19 Norma finale
- Art. 20 Entrata in vigore

Art. 1 Finalità ed oggetto

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

Con le disposizioni del presente Regolamento l'Ente 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 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;

Il ricavato con la vendita, permuta o trasformazione del patrimonio disponibile è destinato alla realizzazione di opere pubbliche, a spese d'investimento, nonché per la salvaguardia degli equilibri di bilancio riconosciuti legittimi.

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 con modalità 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 dallo stesso 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

Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art. 5, l'Ente provvede 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 all'Ufficio Gestione Patrimonio del Comune tramite apposito modulo redatto in carta semplice e corredato di:

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

La domanda dovrà pervenire tramite raccomandata A.R. o con consegna personale

all'Ufficio protocollo.

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.

Per quello che riguarda la vendita successiva l'Amministrazione Comunale farà riferimento a due differenti parametri:

- per le aree edificabili, aree produttive, di completamento, ecc. verranno utilizzati i

valori di mercato contenuti nella Delibera della Giunta Comunale che annualmente determina l'applicazione ai fini I.C.I.;

- per le zone agricole e quelle di valenza ambientale verranno usati i valori agricoli medi

per il tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di NAPOLI.

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 e avvisando direttamente gli interessati, il diritto di prelazione all'acquisto da parte dei frontisti, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo.

Qualora gli aventi diritto intendono 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.

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

Art. 8 Prezzo di vendita immobili

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato da Commissioni tecniche/ o Agenzia del Territorio/ o da professionisti esterni appositamente incaricati.

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 ed il mercato

potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

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 procedura di vendita 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 Responsabile del Settore competente.

In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo,

approva il bando di gara ed eventualmente impegna la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda con procedura negoziata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile 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.

È 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 una 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.

Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.

La cauzione provvisoria 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 dalle leggi vigenti in materia.

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;
 - 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 l'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, delle dichiarazioni e delle attestazioni e le modalità di imbustamento e di 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 provvisoria da stabilire nella misura del 10% (dieci per cento) dell'importo a base di gara e la misura di una ulteriore somma, non inferiore al 10% (dieci per cento) del medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria dell'Ente, che rilascerà quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune.
- La cauzione provvisoria 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) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
 - n) per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle Imprese; per le società, la composizione degli organi societari con l'indicazione del rappresentante legale pro-tempore;
 - o) 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;

p) il termine entro il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara:

1. coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziaria ovvero in una

delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

2. i dipendenti del Comune che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;

3. i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 8.;

4. 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 l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo

dell'Ente.

Art. 11 Asta pubblica - Procedimento

La commissione di gara si riunisce in seduta pubblica ed è composta:

- dal Responsabile del Settore a cui fa capo il Servizio Patrimonio, con funzioni di Presidente;

- dal Responsabile del Servizio Patrimonio e da altro componente appartenente al Settore interessato, in qualità di Teste;

- dal Responsabile del Servizio Patrimonio o da altro funzionario nominato dal Dirigente a cui fa capo il Servizio Patrimonio, con funzioni di Segretario verbalizzante.

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 vantaggiosa, 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 Responsabile del Settore competente.

Dirigente del Settore Appalti e Contratti.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente 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 e 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 successivamente ai relativi offerenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, gli offerenti volessero 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 riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.

Nel caso in cui a seguito della seconda asta andata deserta, nei trenta giorni successivi all'espletamento della stessa dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il

bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino

ad un massimo del 10%;

- nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con

idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Art. 13 Garanzie e Cauzione provvisoria

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 provvisoria, 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. Il corrispettivo della vendita del bene dovrà essere corrisposto con assegno circolare non trasferibile intestato al Comune.

Art. 14 Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si può procedere mediante procedura negoziata (Trattativa Privata) preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di valore massimo di euro 30.000,00(trentamila) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.). In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita. L'alienazione è disposta con Determinazione del Dirigente del Settore competente 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. L'Amministrazione 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 la Commissione costituita analogamente a quella indicata all'art. 11 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 Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

Art. 15 Trattativa Privata Diretta

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, 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 o Enti morali 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 il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

d) alienazione di beni immobili compresi in un piano esecutivo in cui la proprietà sia

ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa

la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 80% della superficie

totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 20%. Nel caso in cui nel comparto vi siano più soggetti terzi e l'Amministrazione detenga in ogni caso una quota di superficie pari o inferiore al 20%, l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;

e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione,

conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un'unica ditta catastale ed abbiano, comunque, un valore massimo di euro 20.000,00 (ventimila);

f) 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 Provinciale, 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 20 giorni consecutivi, in forma integrale sull'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune.

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

Art. 16 Permuta

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di 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 Deliberazione della Giunta Comunale, previa acquisizione del parere del

competente Settore Edilizio in merito alla fattibilità dell'obiettivo che l'Amministrazione intende raggiungere con la permuta e la convenienza dell'operazione

patrimoniale per lo stesso Ente, 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 Beni vincolati - Prelazione

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 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 ne 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 maggiore ad euro 150.000,00, gli avvisi devono

inserirsi almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'incanto, sul Bollettino Ufficiale

Regionale in cui avrà luogo l'asta, salvo le abbreviazioni di cui all'art. 64, R.D. 827/1924;

b) quando il prezzo di base d'asta sia maggiore ad euro 500.000,00, 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 Giugliano in Campania;

- per estratto sul quotidiano nazionale "Gazzetta Aste ed Appalti Pubblici" e sui settimanali a diffusione locale;

- per estratto sull'Albo Pretorio del Comune di ubicazione del bene.

Gli avvisi d'asta sono pubblicati nei comuni dove esistono gli stabili da vendere.

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 trattative private 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 Giugliano in Campania.

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 Norma finale

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.

Art. 20 Entrata in vigore

Il presente Regolamento abroga e sostituisce le norme regolamentari precedentemente deliberate in materia e dispiega la propria efficacia dopo l'avvenuta

pubblicazione all'Albo Pretorio per la durata di 15 giorni.