

COMUNE DI LEVANTO

Provincia di La Spezia

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 in data 27/01/2011

Art. 1 Finalità ed oggetto	2
Art. 2 Beni alienabili	2
Art. 3 Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari	2
Art. 4 Cessazione della destinazione pubblica del bene.....	3
Art. 5 Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico.....	4
Art. 6 Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade	4
Art. 7 Prezzo di vendita	4
Art. 8 Procedure di vendita.....	5
Art. 9 Asta Pubblica.....	5
Art. 10 Asta Pubblica – Offerte – Procedimento.....	6
Art. 11 Aste deserte.....	6
Art. 12 Capacità a contrattare.....	7
Art. 13 Garanzie e Cauzione.....	7
Art. 14 Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa.....	8
Art. 15 Trattativa Privata Diretta.....	8
Art. 16 Permuta.....	9
Art. 17 Pubblicità.....	9
Art. 18 Determinazione di vendita.....	9
Art. 19 Prelazione.....	10
Art. 20 Norma finale.....	10
Art. 21 Entrata in vigore	10

ART. 1 – Finalità ed oggetto

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Levanto, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

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 tutti i beni appartenenti al Patrimonio disponibile del Comune.

I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica da parte del Consiglio Comunale.

In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*" di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

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

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il concorso dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo, o al rilascio della prescritta autorizzazione.

ART. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*" previsto dall'articolo 58 del decreto legge n.112/2008 convertito in legge n. 133/2008.¹

¹ 2Art. 58 d.l. n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008: 1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente. (Modificato con sentenza della Corte costituzionale n. 340 del 31.12.2009)

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonchè effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa rimessa all'Ente proprietario dei

Nel Piano sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare e/o valorizzare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);

il "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*", costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera I) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, è adottato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria.

Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari* ", procedendo alla modifica del predetto Piano.

In sede di programmazione annuale, per i beni immobili da vendere può essere provvisoriamente indicato il valore che risulta dall'inventario e la relativa stima dovrà essere fatta prima dell'alienazione.

Art. 4 - 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 abbia determinati requisiti; quindi la sottrazione del bene al demanio e al 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 tramite varianti al PUC, 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. 6.

Art. 5 - Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico

Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art. 4, 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 richiesta scritta al Comune di Levanto corredata di:

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

beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonchè alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

La domanda dovrà pervenire tramite raccomandata A.R. o con consegna personale all'Ufficio Protocollo del comune di Levanto.

L'Ente 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'Ente 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. 6 - 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:

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

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.4, sdemanializzare il bene e venderlo totalmente, senza residui.

ART. 7 – Prezzo di vendita

Il valore base di vendita dell'immobile viene determinato con apposita perizia redatta :

- a) dall'Agenzia del Territorio, nell'ambito di una convenzione appositamente stipulata;
- b) da una perizia giurata di professionista, iscritto all'albo ove non sia in vigore la convenzione di cui al precedente punto a);
- c) da personale qualificato dell'Ufficio tecnico comunale;

La valutazione deve contenere espressamente:

- a) la descrizione del bene e il suo stato di conservazione;
- b) la destinazione dell'immobile;
- c) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche eseguite nella determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

Coloro che sono incaricati della stima dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono

esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni, per i quali abbiano prestato attività di consulenza.

ART. 8 – Procedure di vendita

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 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) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta.

ART. 9 – Asta Pubblica

L'asta pubblica avviene secondo le procedure di cui all'articolo 73 del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 7.²

Della gara è data pubblicità secondo quanto disposto dal successivo art. 17.

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,
- 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 le modalità di imbustamento e sigillatura;
- h) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima;
- i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire nella misura del 10% dell'importo a base di gara.
- l) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- m) i termini e le modalità di pagamento;
- n) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
- o) 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;
- p) 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;

² 3 Art. 73 rd n. 827/1924

L'asta, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'amministrazione, e sia stato disposto dal ministro competente o dall'ufficiale delegato, si tiene in uno dei seguenti modi:

- a) col metodo di estinzione di candela vergine;
- b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dell'amministrazione;
- c) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;
- d) col mezzo di pubblico banditore, quando trattasi di alienare beni mobili fuori d'uso o derrate, cavalli di rimonta, residui di fabbricazioni o di costruzioni o di manufatti negli opifici dello Stato.

ART. 10 – Asta pubblica – Offerte - Procedimento

La commissione di gara si riunisce in seduta pubblica ed è presieduta dal Responsabile del Servizio competente in materia, alla presenza di almeno due componenti e da un segretario verbalizzante.

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

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del servizio.

Le offerte sono 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 o della trattativa privata previa gara ufficiosa.

Sono ammesse offerte per procura.

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

ART. 11 – Aste deserte

Qualora la prima asta vada deserta, la Giunta Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 20%, tenuto conto delle condizioni del mercato e dell'effettiva appetibilità del bene posto in vendita.

Se anche il secondo incanto va deserto, la Giunta Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 25%.

Nel caso in cui, nei 15 giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta e prima dell'indizione della nuova gara, dovessero pervenire una o più richieste, la Giunta Comunale può disporre che il bene venga venduto a trattativa privata diretta, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

Nel caso di completa assenza di interesse, la Giunta Comunale può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere ad un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

ART. 12 - Capacità a contrattare

L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 cc. A tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione dalla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dai divieti di alienazione di cui all'articolo 1471 codice civile.³

³ 5 Art. 32 ter c.p. *Incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.*

L'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione importa il divieto di concludere contratti con la pubblica amministrazione, salvo che per ottenere le prestazioni di un pubblico servizio.

Essa non può avere durata inferiore ad un anno né superiore a tre anni

Art. 32 quater c.p. Casi nei quali alla condanna consegue l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Ogni condanna per i delitti previsti dagli articoli 316-bis, 316-ter, 317, 318, 319, 319-bis, 320, 321, 322, 322-bis, 353, 355, 356, 416, 416-bis, 437, 501, 501-bis, 640, numero 1 del secondo comma, 640-bis, 644, commessi in danno o in vantaggio di un'attività imprenditoriale o comunque in relazione ad essa importa l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione

6 Art. 1471 c.c. *Divieti speciali di comprare.*

Non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona:

1) gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;

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.

ART. 14 – Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nel seguente caso:

- alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (valore massimo € 50.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (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 Responsabile del servizio a favore del migliore offerente.

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 7, 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. 17.

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

Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita la Commissione costituita come indicato al precedente art. 11, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere 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 e di altri Enti Pubblici o Enti partecipati o costituiti dal Comune, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;

2) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;

3) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;

4) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395.

Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile.

- b) a prescindere dal valore di mercato qualora l' alienazione sia a favore di inquilini intestatari di contratti di locazione ad uso residenziale in corso ovvero di contratto scaduto e non ancora rinnovato, purché il titolare del contratto si trovi nella detenzione dell'immobile e sia in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori;
- c) a prescindere dal valore di mercato qualora l' alienazione sia a favore di parenti ovvero affini entro il terzo grado anche se non conviventi, degli inquilini intestatari di contratti di locazione ad uso abitativo, previa specifica autorizzazione da parte del conduttore. In tal caso, con l'atto di compravendita, l'acquirente deve garantire a favore del conduttore e dell'eventuale coniuge, il diritto di abitazione;
- d) alienazione sia a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita;
- e) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- f) 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 di capitali;
- g) alienazione a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale (es. agricoltura, turismo ecc.);
- h) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- i) in caso di terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
- j) in caso di manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
- k) in caso di porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
- l) reliquati, fondi interclusi o parzialmente interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- m) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 11.

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. 7.

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

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, deve essere approvata con delibera del Consiglio Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi 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.

In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento.

La permuta può concludersi anche con un conguaglio economico attivo (a vantaggio dell'ente).

ART. 17 – Pubblicità

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.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Levanto, mediante affissione di manifesti in luoghi pubblici all'interno del Comune di Levanto;

Gli Avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale devono essere obbligatoriamente pubblicati:

- in forma integrale all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune Levanto;
- un estratto dell'Avviso dovrà essere altresì pubblicato:
 - a. sulla Gazzetta Ufficiale, in caso di vendita mediante Asta Pubblica;
 - b. sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria (B.U.R.L.) nel caso di vendita di strade;
 - c. su un quotidiano a diffusione locale nel caso di vendita preceduta da Gara Ufficiosa.

Le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta o dell'estratto devono essere rimborsate dall'aggiudicatario.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 18.

ART. 18 – Determinazioni di vendita

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio, sulla base del "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*". In particolare il provvedimento individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

ART. 19 - Prelazione

Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione e non ricada nelle condizioni di cui all'art. 15 comma 1° lettere b) e c), la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.

Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:

- l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;

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

Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.

Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

ART. 20 - 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.

ART. 21 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore entrerà in vigore decorso il periodo di dieci giorni di deposito presso la segreteria comunale, previsto dall'art. 7 dello Statuto.

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 127/1997, da leggi speciali e dallo statuto comunale.

oooooooooooooooooooooooooooo