

COMUNE DI SANT'ONOFRIO
Provincia di Vibo Valentia

**REGOLAMENTO PER LA
DISCIPLINA DELLE
ALIENAZIONI DEI BENI
IMMOBILI**

Approvato con deliberazione Commissariale n. 29 dell'8.4.2010, immediatamente eseguibile.

Publicato all'Albo Pretorio Comunale per 15 giorni dall'8.4.2010

INDICE

- ART. 1 : OGGETTO DEL REGOLAMENTO**
- ART. 2 : PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI**
- ART. 3 : VALUTAZIONE**
- ART. 4 : PROVENIENZA DEI BENI**
- ART. 5: PROCEDURE DI VENDITA**
- ART. 6 : PROCEDURA APERTA**
- ART. 7 : PROCEDURA APERTA - MANCATA PARTECIPAZIONE**
- ART. 8 : BANDO DI GARA**
- ART. 9 : PROCEDURA RISTRETTA**
- ART.10 : PUBBLICITÀ DEI BANDI**
- ART.11 : MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE GARE**
- ART.12 : DESTINAZIONE URBANISTICA**
- ART.13 : OFFERTE**
- ART.14 : COMMISSIONE DI GARA**
- ART.15 : VERBALE**
- ART.16 : PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA**
- ART.17 : PERMUTA**
- ART.18 : PRELAZIONE**
- ART.19:ALIENAZIONE DI UNITÀ ABITATIVE DESTINATE AD EDILIZIA
RESIDENZIALE ED OCCUPATE DA AVENTI TITOLO**
- ART.20 : BENI IMMOBILI ACQUISITI TRAMITE ESPROPRIAZIONE**
- ART.21 : CONTRATTO**
- ART.22 : PREZZO**
- ART.23 : RISERVA DI AGGIUDICAZIONE**
- ART.24 : DISPOSIZIONI FINALI**

ART. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15.5.97 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Sant'Onofrio, in deroga alle norme di cui alla Legge 783/1908 e successive modificazioni ed integrazioni nonché al Regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle Norme sulla Contabilità Generale degli Enti Locali.
2. In considerazione di ciò, il presente Regolamento costituisce lex specialis per tutte le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili del Comune di Sant'Onofrio e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Regolamenti Comunali.

ART. 2
PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Con apposito atto consiliare il Comune di Sant'Onofrio approva il piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale (P.I.C.) che intende avviare e che rimane valido sino a nuova deliberazione e che costituisce allegato al bilancio di previsione.
2. In fase di predisposizione ed adozione del programma delle alienazioni, il Consiglio Comunale individua la destinazione urbanistica degli immobili da dismettere. L'approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale costituisce variante dello strumento urbanistico generale vigente. Qualora necessario, l'ufficio preposto inoltra richiesta ai competenti uffici provinciali e/o regionali per le prescritte approvazioni.
3. Tale deliberazione si intende adottata come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del Decreto Legislativo n.267/2000.
4. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in momenti diversi, integrando il programma delle alienazioni immobiliari, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del P.I.C. originario. La delibera di integrazione costituisce, a sua volta, allegato al bilancio di previsione
5. Nel piano deve essere indicato il presunto valore dell'immobile da dismettere nonché la metodologia di vendita e la destinazione delle previste entrate finanziarie.

ART. 3
VALUTAZIONE

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta o da personale tecnico comunale o da professionisti esterni mediante apposito incarico o dal competente ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio, appositamente interessato. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.
2. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.).
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni immobili comunali, ovvero sulla base di una stima, anche di massima, effettuata a cura del personale tecnico del Comune, qualora non esista una valutazione redatta ai sensi del precedente punto 1.
4. Annualmente, in fase di approvazione del bilancio di previsione sarà cura dell'U.T.C. procedere all'aggiornamento delle valutazioni dei beni già inseriti nel programma di dismissione e per i quali non sono state ancora avviate e concluse le procedure di vendita.

ART. 4 PROVENIENZA DEI BENI

1. Possono essere alienati i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, con esclusione dei:
 - a) beni demaniali o indisponibili per natura, per i quali la perdita della relativa qualità coincide con il venire meno della esistenza del bene stesso;
 - b) beni del demanio artificiale e beni indisponibili per destinazione per i quali la sottrazione dei beni al demanio deve avvenire con apposito atto che esplicitamente faccia venire meno la destinazione pubblica cui era riservato;
 - c) beni immobili, ricadenti nel territorio comunale, strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali.
2. 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. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel programma delle alienazioni di cui al precedente art. 2, costituisce implicito provvedimento di attestazione di cessazione della destinazione pubblica nonché di sdemanializzazione ai sensi dell'art. 58, comma 2°, del D.L. 112 del 25.6.2008 convertito con modifiche con la legge n. 133 del 6.8.2008.
3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
4. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
5. Le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), sono disciplinate dai successivi articoli 19 e 20 del presente regolamento.

ART. 5 PROCEDURE DI VENDITA

1. Ai sensi dell'art.12 della legge n.127/97 sono assicurati sia criteri di trasparenza per la scelta del contraente sia adeguate forme di pubblicità. Le alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si attueranno mediante procedure ad evidenza pubblica ai sensi del D.Lgs 163/2006 e ss.mm.ii., ed in particolare si potranno utilizzare :
 - a) procedura aperta;
 - b) procedura ristretta;
 - c) procedura negoziata diretta;
 - d) permuta.

ART. 6 PROCEDURA APERTA

1. E' adottato il sistema della procedura aperta 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 comunale e/o sovra comunale.
2. Si procede, comunque, alla vendita con il sistema della procedura aperta quando il valore di stima del singolo bene da alienare è superiore alle soglie di cui al D.Lgs. 163/06 e ss.mm.ii.
3. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art. 10.
4. La gara viene effettuata, di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo bando.

5. Non potranno essere prese in considerazione offerte al ribasso.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale con raccomandata A.R. oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Sant'Onofrio entro il termine fissato dal bando di gara.
7. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo indicato in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara, nonché dell'avvenuto deposito di un ulteriore somma corrispondente al 10% del medesimo prezzo base per fondo spese.
8. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria del Comune di Sant'Onofrio, la quale rilascerà apposita quietanza.
9. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara non fa fede la data del timbro postale, bensì l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Sant'Onofrio, da riportare, a cura del personale dell'Ufficio stesso, sul plico contenente l'offerta. Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata.
10. La gara è presieduta dal Responsabile del servizio competente.
11. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.
12. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per il Comune :
 - a) Quando all'asta siano presenti due o più concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta, ed essa sia ritenuta accettabile, si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta in busta chiusa. Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Sempre nel caso di offerte alla pari ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, ovvero i due o più concorrenti presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario. Inoltre nel caso di vendita di unità abitative, a parità di offerta, in assenza di volontà migliorativa dell'offerta stessa, è prescelto l'offerente che abbia formulato l'offerta per l'acquisto di prima casa da destinare ad effettiva abitazione. Tale requisito deve essere documentato al momento dell'offerta originaria allegando idonea autocertificazione. E' cura dell'Ufficio competente inserire tale clausola nel bando di gara. L'estrazione a sorte non si applica, tuttavia, nel caso di vendita di un terreno dato in affitto per uso agricolo, allorquando l'affittuario abbia, alla data di pubblicazione del bando di gara, in corso con il Comune, regolare contratto di affitto del terreno posto in vendita ed offra in sede di gara un prezzo di acquisto pari alla migliore offerta risultante attraverso la libera partecipazione alla gara di altri concorrenti interessati all'acquisto del medesimo terreno. In tal caso l'aggiudicazione avverrà, a parità di offerta, a favore dell'affittuario. E' comunque riconosciuta all'affittuario che abbia presentato un'offerta il diritto di prelazione sulla base del prezzo offerto più elevato e da esercitarsi alle stesse condizioni previste nella gara secondo le modalità di seguito precisate. L'Amministrazione Comunale, tramite il Responsabile della procedura di gara, darà comunicazione mediante raccomandata A.R. del prezzo corrispondente alla migliore offerta. L'affittuario potrà esercitare il diritto di prelazione mediante apposita istanza che dovrà essere acquisita - a pena di decadenza - dall'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione trasmessa dall'Amministrazione medesima. In tal caso l'aggiudicazione avverrà a favore dell'affittuario. E' equiparato ad una rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione, la mancata risposta entro i termini indicati nella comunicazione di cui sopra.
E' fatta salva la disciplina in ordine alla prelazione agraria.
 - b) Nel caso di offerte alla pari riguardanti alienazioni frazionate in più lotti, qualora, in riferimento al criterio generale di cui al presente art. 6, comma 12 lettera a), in fase di presentazione di offerte migliorative non vengano presentate ulteriori offerte, la scelta dell'aggiudicatario sarà effettuata nei confronti del soggetto che ha presentato originaria offerta per tutti i lotti ovvero per il numero maggiore di essi.

- c) Nel caso di alienazione di unità residenziali o immobili destinati ad attività lavorative o commerciali o sociali, a parità di offerte, viene fatto salvo il diritto di prelazione dell'eventuale occupante dell'immobile avente titolo.
13. Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto in contanti entro novanta giorni dall'avvenuta aggiudicazione. Nel caso in cui il bando di gara preveda il pagamento dilazionato del prezzo di acquisto, lo stesso dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra quietanza idonea al momento della vendita, salva la facoltà del Comune di pretendere l'iscrizione di ipoteca sul bene. Delle operazioni di gara è redatto lo specifico verbale di cui all'art. 15 del presente regolamento, da parte del Responsabile. 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. E' fatta salva l'insindacabile facoltà, per l'Amministrazione, di revocare, in ogni momento, le procedure di gara e ai partecipanti saranno rimesse solo le somme versate ai sensi del comma 7 del presente articolo, senza che i partecipanti possano pretendere interessi, risarcimenti o indennizzi di sorta. E' cura dell'Ufficio competente inserire tale specifica clausola nel bando di gara.
14. Sono ammesse offerte per procura anche per persone da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Sono ammesse offerte per persone da nominare. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario.
15. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera d'invito a presentare l'offerta di cui al successivo art. 10. La cauzione ed il fondo spese saranno sollecitamente svincolati per i concorrenti non aggiudicatari.
16. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

ART. 7

PROCEDURA APERTA - MANCATA PARTECIPAZIONE

1. Qualora la prima procedura aperta vada deserta la Giunta Comunale ha facoltà di disporre eventualmente una successiva gara riducendo il prezzo posto a base di gara fino ad un massimo del 10%. Se anche il secondo incanto dovesse andare deserto la Giunta Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.
2. E' esclusa la possibilità di indicare, già nel primo incanto, il termine, prezzo e le modalità relative ad un eventuale secondo incanto.
3. Nel caso in cui, nei sessanta giorni successivi all'espletamento della prima e della seconda asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene secondo le modalità della procedura negoziata diretta, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'ultimo incanto andato deserto.
4. Alla terza asta andata deserta la Giunta Comunale può procedere come segue:
 - a) nel caso in cui almeno un soggetto manifesti interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata;
 - b) nel caso di completa assenza di interesse può valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione ed informare il Consiglio Comunale affinché si determini in merito.

ART. 8 BANDO DI GARA

1. La procedura aperta viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio competente, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene. Prima dell'adozione della determina il Responsabile deve accertarsi che il valore indicato nel piano delle dismissioni sia attualizzato.
2. Il bando di gara deve contenere obbligatoriamente i seguenti requisiti minimi:
 - descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
 - il metodo di gara;
 - il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara. Nel caso di procedura ristretta preceduta da avviso pubblico e conseguente invito, questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito;
 - i locali presso cui si effettueranno la gara;
 - l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara, nonché il responsabile della procedura contrattuale;
 - l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata;
 - la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
 - le modalità di espressione e di presentazione dell'offerta;
 - le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda;
 - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
 - l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - Norme generali - informazioni;
3. Nel bando di gara il Comune può inserire clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione Comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.

ART. 9 PROCEDURA RISTRETTA

1. Si procede alla vendita con il sistema della procedura ristretta quando la commerciabilità del bene per ubicazione e consistenza è limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, sia inferiore o pari alle soglie stabilite dal D. Lgs. 163/06 e ss.mm.ii.-.

ART. 10 PUBBLICITÀ DEI BANDI

1. I bandi di gara sono pubblicati:

- a) all'Albo Pretorio e affissi in numero adeguato in varie zone del Comune, all'Albo Pretorio e nel territorio dei comuni limitrofi, quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari ad Euro 200.000,00;
 - b) all'Albo Pretorio e affissi in numero adeguato in varie zone del Comune, all'Albo Pretorio e nel territorio dei comuni limitrofi e, per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale o regionale quando il valore del bene da alienare è superiore ad Euro 200.000,00;
 - c) all'Albo Pretorio e affissi in numero adeguato in varie zone del Comune, all'Albo Pretorio e nel territorio dei comuni limitrofi e, per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale o regionale e, per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione nazionale quando il valore del bene da alienare è superiore ad Euro 1.000.000,00;
 - d) nel sito INTERNET istituzionale del Comune.
2. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di appetibilità e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali : edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali, affissioni negli Albi di altri Enti Pubblici.
3. Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, e da aggiudicare separatamente, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1. fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

ART. 11 MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Il Programma delle alienazioni, con le relative priorità, viene effettuato in base a specifiche indicazioni della Giunta Comunale.
2. Nel caso di procedura aperta, questa deve svolgersi nei modi e nei tempi previsti dal D.Lgs. 163/06 e ss.mm.ii.
3. L'offerta deve essere presentata con le modalità previste nel bando ed acquisita all'Ufficio Protocollo del Comune di Sant'Onofrio obbligatoriamente, pena l'esclusione, entro le ore 12.00 del giorno stabilito.
4. Qualora il Comune, nella scelta dei contraenti, intenda procedere mediante procedura ristretta, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande di invito. Le domande devono obbligatoriamente pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Sant'Onofrio entro le ore 12.00 del giorno stabilito.
5. Il Responsabile del servizio competente, con propria determinazione, stabilisce, sulla base dei criteri e condizioni previste dal presente regolamento e dal bando, quali soggetti ammettere. A seguito dell'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono a questi inviate le lettere d'invito a presentare offerta.
6. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando di gara e/o nella lettera d'invito, alla presenza della Commissione di Gara, di cui al successivo art. 14. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 12 DESTINAZIONE URBANISTICA

1. L'Ufficio Urbanistica mette a disposizione dell'Ufficio richiedente i Certificati di destinazione urbanistica (C.D.U.) degli immobili da alienare entro il più breve termine e, comunque, entro otto giorni dalla richiesta. E' obbligatoria l'acquisizione della predetta certificazione prima di procedere a qualsiasi alienazione.

ART. 13 OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Sant'Onofrio consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
3. L'aumento deve essere proposto con offerta minima in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta, così come indicato nel bando di gara.

ART. 14 COMMISSIONE DI GARA.

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile del servizio interessato con funzione di Presidente, da due componenti nominati dal Responsabile del Servizio e scelti tra i dipendenti interni dell'Ente o tra esperti esterni dipendenti di altre Pubbliche Amministrazioni o liberi professionisti, e da un Funzionario dipendente dell'Ente designato dal Responsabile, in qualità di Segretario.
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 15 VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare è redatto apposito verbale dal Segretario della Commissione.
2. Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'effettuazione della gara, il nominativo dei componenti la Commissione, i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni in corso di gara, le offerte proposte, la migliore offerta.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 16 PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o O.N.L.U.S., di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la procedura negoziata diretta nei seguenti casi :
 - a) Alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici sia locali che nazionali, 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 l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - d) Alienazione di aree marginali di modeste dimensioni ricomprese in un comparto o piano urbanistico che non sono più strumentali all'attuazione del medesimo e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma, in tal caso l'alienazione può

- avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del Comparto/Piano, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;
- e) Alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato;
 - f) Alienazione in favore del soggetto che, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di superficiario, è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
 - g) Alienazione a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
 - h) In caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito dal precedente art.7.
2. I beni immobili oggetto di vendita mediante procedura negoziata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 10.

ART. 17 PERMUTA

1. Quando concorrano circostanze di convenienza o utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante procedura negoziata con Enti e terzi, di beni immobili patrimoniali resi disponibili.
2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse 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.
3. La permuta degli immobili può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.
4. La vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento.

ART. 18 PRELAZIONE

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione si deve provvedere ad accertare se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nell'avviso di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di procedura ristretta o negoziata.
2. 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 Responsabile del Servizio competente, della proposta contrattuale e contenete ogni informazione utile per l'interessato. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
3. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.

ART. 19 ALIENAZIONE DI UNITÀ ABITATIVE DESTINATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE ED OCCUPATE DA AVENTI TITOLO

1. Le alienazioni riguardanti gli immobili di proprietà comunale di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata (E.R.P.S.) devono avvenire in accordo con la Regione Calabria e con

priorità assoluta a favore di coloro che sono legittimi assegnatari ai sensi del D.P.R. n.1035/72 e della Legge Regionale attuativa.

2. E' facoltà del Comune, per iniziativa propria, attraverso la predisposizione del Piano delle Alienazioni, ovvero su formale richiesta da parte dei conduttori, di procedere alla vendita delle restanti unità immobiliari comunali destinate alla residenza, riconoscendo in prima istanza un diritto di preferenza ai loro conduttori.
3. La trattativa verrà espletata sulla base di un valore non inferiore a quello di mercato, determinato ai sensi del precedente art.3, previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale che approva la procedura di alienazione, quando non già previsto nel programma delle alienazioni.
4. In caso di morosità del conduttore interessato all'acquisto, detta morosità dovrà essere estinta dal medesimo prima della sottoscrizione dell'atto di vendita.
5. Nell'ipotesi in cui il conduttore non intenda acquistare l'unità immobiliare al prezzo stimato, il Comune potrà proporgli un'altra sistemazione abitativa in base alla disponibilità di alloggi comunali. Qualora non si raggiunga un accordo con il conduttore sul suo trasferimento, la Giunta Comunale potrà decidere di procedere ugualmente all'alienazione dell'unità immobiliare occupata dal conduttore, nelle forme di cui al presente Regolamento, per un prezzo eventualmente ridotto rispetto a quello stimato, ovvero la Giunta Comunale potrà proporre al Consiglio Comunale l'esclusione dell'unità immobiliare dal Piano delle Alienazioni.

ART. 20

BENI IMMOBILI ACQUISITI TRAMITE ESPROPRIAZIONE

1. I beni immobili acquisiti attraverso esproprio per la realizzazione di opere di edilizia residenziale pubblica o per insediamenti produttivi, in conformità ai Piani Urbanistici di cui alla Legge n.167/62 e s.m.e i., o ad altri strumenti urbanistici previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia, sono ceduti in proprietà o in diritto di superficie a soggetti terzi in base alla specifica normativa in materia.
2. Le unità immobiliari destinate alla residenza, ad attività lavorative, a magazzini, laboratori ecc. che il Comune dovesse acquisire mediante procedura espropriativa per realizzare interventi di pubblica utilità, che debbono in seguito essere abbattute o adibite a diversa destinazione, sono sottoposte alle norme di acquisizione previste dal Testo Unico sulle Espropriazioni del 06/06/2001 n. 327 e gli occupanti vengono espressamente esclusi dal godimento delle norme di salvaguardia indicate nel presente Regolamento.
3. I terreni facenti parte di più vaste aree acquisite dal Comune attraverso la procedura di esproprio per realizzare opere di pubblica utilità che non vengano poi realizzate o cominciate entro il termine di dieci anni decorrente dal Decreto di Esproprio, possono essere restituiti al proprietario di origine che ne faccia richiesta, dietro il pagamento di una somma a titolo di indennità (art.46 del D.P.R. 06/06/01 n.327 - Testo Unico sulle Espropriazioni).
4. I terreni espropriati, di cui solo in parte sia stata utilizzata la superficie per la realizzazione dell'opera di pubblica utilità prevista, possono essere, per la parte inutilizzata, richiesti in restituzione da parte delle proprietà di origine (art.47 del D.P.R. 06/06/01 n.327-Testo Unico sulle Espropriazioni). Essendo tali retrocessioni rientranti nei disposti del Testo Unico sulle Espropriazioni restano escluse dalle procedure di alienazione indicate nel presente Regolamento.
5. La rinuncia al diritto di retrocessione da parte dell'originario proprietario espropriato, permette all'Ente di procedere all'alienazione secondo le norme vigenti nel presente regolamento..
6. Decorsi dieci anni dalla data del decreto di esproprio o dalla data di definitiva ed irreversibile trasformazione del bene espropriato, nell'ipotesi di cessazione della pubblica utilità del bene stesso, l'Ente può procedere ad alienazione del bene immobile. Al proprietario è riconosciuto dall'ente, il diritto di prelazione.

ART. 21
CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente.
3. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
4. Qualora la controparte lo richieda il contratto può essere rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 -letto c) del TUEL. In tal caso egli è tenuto a versare al Comune di Sant'Onofrio gli importi dovuti, prima della stipula dell'atto di vendita.
5. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
6. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 22
PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della procedura negoziata, nonché gli importi di cui al precedente art. 16, prima della stipula del contratto.

ART. 23
RISERVA DI AGGIUDICAZIONE

1. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

ART. 24
DISPOSIZIONI FINALI

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile e a quanto previsto dal Codice dei contratti, dal Regolamento di contabilità e da quello per la Disciplina dei Contratti adottati dal Comune di Sant'Onofrio.
2. Il presente Regolamento entra in vigore secondo quanto stabilito dallo Statuto del Comune di Sant'Onofrio.
3. Con il presente Regolamento si intendono abrogati tutti i Regolamenti in materia precedentemente approvati, nonché le norme regolamentari in contrasto con lo stesso.
4. Il presente regolamento si intende automaticamente abrogato dalle sopraggiunte norme nazionali e/o regionali in contrasto con esso.