

# **REGOLAMENTO SUI BENI PUBBLICI**

## **USO E DESTINAZIONE DEI BENI - PRESUPPOSTI PER**

### **“SDEMANIALIZZAZIONE, VENDITA E CONCESSIONE”**

#### **INDICE**

##### **TITOLO I - PRINCIPI GENERALI**

|  |           |
|--|-----------|
| Art. 1 – Finalità  | pag. n. 2 |
| Art. 2 – Bene pubblico: definizione e sua destinazione       | pag. n. 2 |
| Art. 3 – Beni demaniali                                      | pag. n. 2 |
| Art. 4 – Beni patrimoniali indisponibili                     | pag. n. 3 |
| Art. 5 – Beni patrimoniali disponibili                       | pag. n. 3 |
| Art. 6 – Beni privati di interesse pubblico                  | pag. n. 3 |
| Art. 7 – Classificazione                                     | pag. n. 4 |
| Art. 8 – Ipotesi particolari di classificazione delle strade | pag. n. 4 |

##### **TITOLO II - BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI**

|  |           |
|--|-----------|
| Art. 9 – Cessazione della destinazione pubblica del bene   | pag. n. 4 |
| Art. 10 – Procedura per la dichiarazione di sdemanializzazione<br>e/o cessazione di uso pubblico | pag. n. 4 |
| Art. 11 – Sdemanializzazione e/o cessazione dell’uso pubblico delle strade                       | pag. n. 5 |
| Art. 12 – Concessione di beni demaniali e beni patrimoniali indisponibili                        | pag. n. 5 |
| Art. 13 – Sanzioni per occupazione abusiva di beni pubblici                                      | pag. n. 6 |
| Art. 14 – Regolarizzazione situazioni preesistenti   | pag. n. 6 |
| Art. 15 – Beni demaniali di uso civico   | pag. n. 7 |

##### **TITOLO III - BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**

|   |            |
|---|------------|
| Art. 16 – Beni alienabili   | pag. n. 7  |
| Art. 17 – Competenza  | pag. n. 8  |
| Art. 18 – Compiti ed attribuzioni   | pag. n. 8  |
| Art. 19 – Perizia e stima dei beni  | pag. n. 8  |
| Art. 20 – Forme di contrattazione   | pag. n. 9  |
| Art. 21 – Esclusione dalla partecipazione all’asta, alla trattativa, alla permuta | pag. n. 9  |
| Art. 22 – Prelazione, preferenze, servitù e vincoli                               | pag. n. 10 |
| Art. 23 – Pagamento del saldo prezzo  | pag. n. 10 |
| Art. 24 – Trattativa privata  | pag. n. 10 |
| Art. 25 – Permuta   | pag. n. 12 |
| Art. 26 – Asta pubblica   | pag. n. 12 |
| Art. 27 – Predisposizione avviso d’asta   | pag. n. 12 |
| Art. 28 – Diffusione e pubblicazione avviso d’asta                                | pag. n. 13 |
| Art. 29 – Espletamento della gara ed aggiudicazione                               | pag. n. 13 |
| Art. 30 – Spese   | pag. n. 15 |
| Art. 31 – Garanzie  | pag. n. 15 |
| Art. 32 – Mancata alienazione   | pag. n. 15 |

##### **TITOLO IV - NORME FINALI**

|  |            |
|--|------------|
| Art. 33 – Norme abrogate                             | pag. n. 15 |
| Art. 34 – Casi non previsti dal presente regolamento | pag. n. 16 |
| Art. 35 – Rinvio dinamico                            | pag. n. 16 |
| Art. 36 – Entrata in vigore                          | pag. n. 16 |

|   |            |
|---|------------|
| Allegato : Schema di proposta irrevocabile d’acquisto | pag. n. 17 |
|---|------------|

## **TITOLO I PRINCIPI GENERALI**

### **Art. 1 FINALITA'**

1. Il Consiglio Comunale del Comune di Castel di Sangro, allo scopo di razionalizzare l'uso dei beni facenti parte del demanio, del patrimonio indisponibile e disponibile dell'Ente e per disincentivare l'occupazione senza titolo da parte dei cittadini sui beni medesimi, approva il seguente regolamento.
2. Il regolamento ha lo scopo di disciplinare la procedura per la classificazione e la sdemanializzazione dei beni pubblici, nonché il loro utilizzo a fini collettivi e/o la vendita a soggetti, sia pubblici che privati, per perseguire l'interesse pubblico nel rispetto dei principi di imparzialità e buon andamento della pubblica amministrazione.
3. Il regolamento intende pertanto disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare, ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997, anche in deroga alle norme, di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e s.m., ed al Regolamento, approvato con Regio Decreto, 17 giugno 1909, n. 454 e s. m., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
4. 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.
5. 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. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione, stabiliti nell'ordinamento giuridico.
6. La definizione contenuta nel presente regolamento quale: "Settore competente" deve intendersi lo specifico settore che si occupa del patrimonio comunale.

### **Art. 2 BENE PUBBLICO: DEFINIZIONE E SUA DESTINAZIONE**

1. Sono beni le cose che possono formare oggetto di diritti (art. 810 Codice Civile) e sono beni pubblici quelli che appartengono allo Stato e agli Enti Pubblici (Regioni, Province, Comuni e altri Enti). Al fine di esplicare la propria azione e per realizzare il pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale si avvale dei beni di cui è proprietaria o di beni assoggettati ad un regime speciale, in quanto destinati all'utilità pubblica o ad un pubblico servizio.
2. I beni pubblici comunali si distinguono in beni demaniali e patrimoniali.

### **Art. 3 BENI DEMANIALI**

1. Sono beni demaniali quelli che appartengono all'Amministrazione Comunale e sono destinati all'uso pubblico generale e diretto: su di essi la pubblica amministrazione esercita una potestà, che si estrinseca attraverso l'emanazione di specifici provvedimenti amministrativi.
2. Il demanio comunale è costituito dai beni immobili o universalità di beni mobili rientranti nel demanio eventuale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 822 del Codice Civile, oltre ai cimiteri ed ai mercati di proprietà comunale.
3. Del demanio fanno parte anche le pertinenze e i diritti di servitù relativi a tali beni.
4. Caratteristiche dei beni demaniali:

- a) indisponibilità, in quanto non possono formare oggetto di diritti privati se non nei modi stabiliti dalla legge. Non possono essere oggetto di possesso privatistico e di acquisto per usucapione, nonché essere soggetti ad esecuzione forzata;
- b) inapplicabilità dei limiti della proprietà privata;
- c) amministrazione pubblica perché la competenza per la gestione dei beni demaniali è attribuita all'autorità amministrativa;
- d) godimento limitato da parte dei cittadini, ai quali è consentito il godimento dei beni o in via generale con la destinazione all'uso pubblico o in forza di provvedimenti amministrativi di diversa natura;
- e) tutela pubblicistica.

#### **Art. 4**

##### **BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI**

1. I beni patrimoniali indisponibili sono beni non facenti parte del demanio (art. 826 Codice Civile) e che offrono un'utilità pubblica indiretta; possono appartenere a qualsiasi ente pubblico, anche territoriale, e ricomprendono: foreste, miniere, reperti di interesse culturale, caserme e armamenti, edifici destinati a servizi pubblici, fauna selvatica, patrimonio ambientale e i beni costituenti la dotazione del Presidente della Repubblica.
2. Appartengono al patrimonio indisponibile anche i beni acquisiti dall'Amministrazione Comunale in forma coattiva ed, in particolare, mediante espropriazione per pubblico interesse.
3. A differenza dei beni demaniali, i beni patrimoniali possono essere sia beni immobili che beni mobili. I beni patrimoniali indisponibili sono soggetti allo stesso regime di indisponibilità, impignorabilità e non usucapibilità dei beni demaniali, fino a quando persista per essi un vincolo legale di destinazione di pubblica utilità.

#### **Art. 5**

##### **BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**

1. I beni patrimoniali disponibili sono beni che appartengono allo Stato o ad altro Ente pubblico uti privatorum. Si tratta, quindi, di beni mobili e immobili che non hanno una destinazione o comunque un'utilità pubblica e sono assoggettati in linea di massima alla disciplina privatistica. Pertanto sono alienabili, pignorabili, possono formare oggetto di negozi di diritto privato e possono essere acquistati per usucapione e, se beni mobili, per possesso. Sebbene i beni patrimoniali disponibili siano di regola soggetti a sequestro e pignoramento, non sono soggette ad esecuzione forzata le somme dell'Amministrazione Comunale depositate presso la Tesoreria Comunale destinate al pagamento delle retribuzioni del personale dipendente, nonché le somme specificatamente destinate all'espletamento dei servizi locali indispensabili.

#### **Art. 6**

##### **BENI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO**

1. I beni privati di interesse pubblico sono quei beni che, pur rimanendo di proprietà privata, tuttavia sono assoggettati, in relazione al preminente interesse pubblico che essi rivestono, a limiti particolari. Questi beni si dividono in beni vincolati e beni di rilevanza pubblica: i primi sono quelli per cui l'ordinamento pone dei limiti in relazione alle facoltà di godimento e disposizione (es. strade vicinali, autostrade, ferrovie), i secondi sono quelli per cui l'ordinamento impone degli oneri di fare, perché l'utilizzazione di tali beni è imposta da un'utilità sociale (es. cave e terreni soggetti a obblighi di trasformazione fondiaria).

**Art. 7**  
**CLASSIFICAZIONE**

1. La destinazione d'uso del bene individua lo stesso sotto il profilo funzionale e pertanto ne determina la classificazione in una delle categorie descritte ai precedenti articoli 3, 4 e 5.
2. In generale, il territorio viene distinto mediante una specifica destinazione fissata dagli strumenti urbanistici, cosicché possono prevedersi destinazioni d'uso residenziali, industriali, agricole, ecc. In tali ipotesi, il provvedimento d'approvazione e/o modificazione del Piano Regolatore Generale determina, per le aree ivi descritte, l'acquisto e/o la perdita delle caratteristiche che rendono il bene appartenente al regime dei beni demaniali ovvero patrimoniali indisponibili e disponibili e, pertanto, sostituisce l'atto specifico di classificazione e declassificazione.
3. Per i fabbricati, la classificazione dipende esclusivamente dall'uso cui il bene è destinato e presuppone un provvedimento ad hoc, così come accade nell'ipotesi in cui si debba far luogo ad una valutazione diversa di una singola zona del territorio comunale, tale da configurarsi come provvedimento speciale rispetto alle previsioni di Piano Regolatore Generale.

**Art. 8**  
**IPOTESI PARTICOLARI DI CLASSIFICAZIONI DELLE STRADE**

1. Le strade comunali fanno parte del demanio dell'Ente e debbono essere iscritte in appositi albi. Tali elenchi hanno solo un valore dichiarativo e non costitutivo della natura delle stesse.
2. Alla cura ed alla revisione periodica degli elenchi provvede il Settore competente.
3. Per la classificazione delle strade e per la compilazione degli elenchi si rinvia a quanto previsto dal codice della strada e alle leggi speciali in materia.

**TITOLO II**  
**BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI**

**Art. 9**  
**CESSAZIONE DELLA DESTINAZIONE PUBBLICA DEL BENE**

1. 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, che previamente sdemanializza il bene facendo venir meno la destinazione pubblica a cui era riservato.
2. Il venir meno della destinazione pubblica ha luogo con modalità differenti a seconda che si tratti di terreni o di fabbricati:
  - a) i primi possono assumere una nuova destinazione con provvedimento specifico del Consiglio Comunale;
  - b) i secondi assumono e/o perdono la qualità di bene indisponibile con l'atto che ne muta la destinazione o ne trasferisce l'appartenenza.-
3. Per quanto riguarda le strade, esse perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 11.

**Art. 10**  
**PROCEDURA PER LA DICHIARAZIONE DI**  
**SDEMANIALIZZAZIONE E/O CESSAZIONE DI USO PUBBLICO**

1. Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art. 9, 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 al Responsabile del Settore competente del Comune di Castel di Sangro redatta in carta semplice e corredata di:

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

2. La domanda dovrà pervenire per il tramite di raccomandata a.r. o con consegna personale all'Ufficio del protocollo.

3. Il Responsabile del Settore competente esamina 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 Generale vigente.

4. Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica e non può assumere una diversa destinazione senza pregiudizio della pubblica utilità, l'ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario sarà avviata l'istruttoria della pratica che dovrà essere sottoposta all'attenzione del Consiglio Comunale che dovrà pronunciarsi anche sull'eventuale cessione del bene.

5. Per quello che riguarda la vendita successiva si applicano le disposizioni di cui al titolo III.

## **ART. 11 SDEMANIALIZZAZIONE E/O CESSAZIONE DELL'USO PUBBLICO DELLE STRADE**

1. 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 origina il provvedimento dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:

- a) che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica;
- b) che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati;
- c) che la domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto, nella fattispecie dal frontista la strada, dal confinante, dal possessore o da chi ne abbia un particolare interesse ed utilità.

2. Per quello che riguarda la vendita si applicano le disposizioni di cui al titolo III.

## **Art. 12 CONCESSIONE DI BENI DEMANIALI E BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI**

1. La concessione è il provvedimento con cui l'Amministrazione Comunale conferisce posizioni giuridestinatario, ampliandone la sfera giuridica ed attribuendo al privato posizioni e facoltà nuove.

2. Le concessioni sui beni demaniali e patrimoniali indisponibili possono essere:

a) traslative di poteri e/o facoltà sui beni pubblici, nel caso in cui conferiscano al privato speciali diritti di natura reale o personale su un determinato bene, sottratto alla disponibilità pubblica. Presupposti di tale concessione sono: l'appartenenza del bene all'Amministrazione Comunale, la conformità dell'atto di concessione all'interesse pubblico generale, per giustificare la sottrazione del bene all'uso generale e la sua destinazione all'uso particolare (es. realizzazione di opere di particolare interesse, risparmio da parte della Amministrazione Comunale sulla gestione del bene, ecc.);

b) concessioni - contratto, nel caso in cui il rapporto che nasce dalla concessione sia regolato da un capitolato, cioè da un atto negoziale intercorrente tra concedente e concessionario.

3. Il rapporto concessorio può subire delle modificazioni a carattere soggettivo e oggettivo, ma il concessionario non può cedere la propria posizione se non previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale concedente e con tutti i limiti ed i pesi gravanti su di essa. La concessione può estinguersi per: scadenza del termine, morte del concessionario, declaratoria di decadenza (quando si verifichi una inadempienza), riscatto, devoluzione e revoca.

4. La richiesta da parte del privato deve pervenire al Settore competente del Comune di Castel di Sangro, con apposita domanda, redatta in carta semplice e avente documentazione relativa al bene che costituisce oggetto della richiesta di concessione. Il Consiglio Comunale si riserverà di decidere sulla richiesta entro un termine di 90 giorni dalla presentazione, valutando in primo luogo se la richiesta è compatibile con il Piano Regolatore Generale.

5. Trascorso tale termine senza che il richiedente abbia ottenuto alcuna risposta in merito, la sua domanda sarà da ritenersi respinta senza che l'Amministrazione emetta provvedimento motivato. Su istanza del richiedente, entro i successivi 30 giorni, l'Amministrazione Comunale dovrà motivare le cause del rigetto della domanda. Nel caso in cui pervengano più domande sul medesimo bene e una di queste sia accolta, il rigetto delle altre sarà motivato tenendo conto delle scelte operate dalla Amministrazione Comunale.

6. Tutte le concessioni che verranno conferite dal Comune di Castel di Sangro sono da ritenersi di natura onerosa, fatta salva la facoltà dell'Ente di procedere a titolo gratuito nel caso in cui il richiedente sia una associazione no profit o un privato che voglia realizzare un bene o dar vita ad un servizio di particolare interesse sociale, culturale e ambientale.

7. Il canone, come corrispettivo, sarà determinato con apposita perizia eseguita dal Settore competente in relazione al valore del bene concesso, al valore delle infrastrutture rilasciate gratuitamente al Comune al termine della concessione e all'utilità che il privato riceve dall'uso eccezionale del medesimo e, comunque, non potrà essere inferiore a quello calcolato in applicazione delle disposizioni del Regolamento Comunale per la determinazione del Valore venale degli Immobili.

8. Competente all'adozione dei provvedimenti di concessione è, sulla base delle direttive del Consiglio Comunale, il Responsabile del Settore competente o il funzionario suo delegato, che provvede con proprio atto, illustrando le motivazioni della scelta effettuata.

### **Art. 13**

#### **SANZIONI PER OCCUPAZIONE ABUSIVA DI BENI PUBBLICI**

1. Il Comune di Castel di Sangro, allo scopo di favorire l'uso dei beni pubblici nel rispetto dei criteri di trasparenza e imparzialità, nonché per trarne il massimo vantaggio non solo dal punto di vista economico, utilizzerà idonei strumenti per reprimere tutte quelle situazioni in cui si verificano occupazioni e/o possesso di beni pubblici senza titolo idoneo.

2. Nei casi specifici l'Amministrazione Comunale potrà agire in autotutela: in sede civile, per ottenere risarcimento del danno e in sede penale ai sensi dell'art. 633 del Codice Penale.

### **Art 14**

#### **REGOLARIZZAZIONE SITUAZIONI PREESISTENTI**

1. Qualora si verificassero occupazioni non autorizzate di margini stradali o di piccole aree di suolo pubblico risalenti ad epoca anteriore alla redazione del Piano Regolatore Generale, ovvero ad epoca anteriore al ventennio quando trattasi di possessi continuati pacifici e pubblici, a richiesta dell'occupante potrà essere rilasciata sanatoria mediante la vendita ai sensi del Titolo III del presente regolamento e con trattativa privata diretta.

2. Qualora si tratti di vendita di oggetti costruiti sulle pubbliche vie o sulle strade, il Responsabile di Settore dovrà acquisire apposita relazione da parte di personale tecnico del Settore competente, che dovrà tenere presente se l'oggetto restringa la strada o la via a misura tale da impedire l'incrocio di due veicoli, e cioè inferiore a mt. 4. In questo caso, qualora si tratti di una strada o via in cui la visibilità non sia totale fino alla fine della medesima, il Sindaco, sentito il Consiglio Comunale, dovrà emettere ordinanza di demolizione degli oggetti per la quantità necessaria a che la strada o via non risulti inferiore all'ampiezza di mt.4.

**Art.15**  
**BENI DEMANIALI DI USO CIVICO**

1. Per i beni demaniali di uso civico si applicano le disposizioni di cui alla L.R.A. 3 marzo 1988, n.25 e s.m.i. ed eventuali altre leggi regionali che li riguardano, nel modo che segue:
  - a) per le concessioni si procederà a semplice richiesta dell'interessato e, per quanto compatibile, applicando anche le disposizioni di cui al precedente art.12;
  - b) per le alienazioni si procederà a semplice richiesta dell'interessato qualora ricorrono, nell'ordine di priorità elencate, le seguenti condizioni:
    - quando trattasi di possessi continuati, pacifici e pubblici, ultraventennali;
    - quando trattasi di terreni per i quali sia stato autorizzato mutamento di destinazione con coeva concessione a fini edificatori e con imposizione di un canone annuo;
    - quando trattasi di beni per i quali è prevista la trattativa privata diretta, lett.e), f), g), h) ed i), comma 1 del successivo art.24;
  - c) per le altre alienazioni, in deroga alle disposizioni di cui al comma 1, art.9, si procederà a semplice richiesta dell'aggiudicatario, che sarà comunque ritenuto provvisorio fino al conseguimento dell'autorizzazione regionale.
2. L'alienazione o la concessione di terreni demaniali di uso civico sarà comunque subordinata all'ottenimento della relativa autorizzazione regionale nonché, a cura e spese dell'interessato, alla trasformazione del bene.
3. Per le occupazioni consolidate in virtù di precedenti alienazioni da parte del Comune di Castel di Sangro è consentita la sanatoria dell'atto o, a cura e spese dell'interessato, la rivendita del bene a trattativa privata con eventuale corresponsione del prezzo a carico del Comune.
4. Per le trasformazioni delle concessioni in alienazioni, il valore del bene, al lordo dei canoni versati, non potrà essere comunque inferiore a quello derivante dalla capitalizzazione del canone, ritenuto perpetuo, al tasso ufficiale di riferimento (TUR), più favorevole per il Comune, praticato dalla B.C.E. in costanza del contratto concessorio.
5. Per quanto compatibile con le normative regionali in materia, nonché con le disposizioni dei precedenti commi del presente articolo 15, si applicano le norme di cui al Titolo III del presente regolamento, nonché quelle di cui al Regolamento comunale per la determinazione del valore venale degli immobili.

**TITOLO III**  
**BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**

**Art. 16**  
**BENI ALIENABILI**

1. Sono alienabili:
  - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
  - b) i beni del patrimonio indisponibile, per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
  - c) i beni del demanio comunale, per i quali sia intervenuto preventivo ed apposito provvedimento di sdemanializzazione;
  - d) i beni del demanio di uso civico per i quali sia intervenuto apposito provvedimento di sclassificazione;
  - e) i diritti reali, costituiti sui beni immobili, di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d).
2. Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal

vincolo; nella fattispecie trovano applicazione le disposizioni, di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

#### **Art. 17**

#### **COMPETENZA**

1. Il Consiglio Comunale con delibera da adottarsi prima dell'approvazione del bilancio, individua ai sensi delle disposizioni vigenti, le aree ed i fabbricati da destinare alla residenza e alle attività produttive e terziarie, che potranno essere ceduti in proprietà o diritto di superficie. Con la stessa deliberazione sono individuate anche altre tipologie di immobili da alienare nel corso dell'esercizio finanziario. In particolare i beni immobili da vendere sono riportati con indicazione per ciascuno di: dati catastali, ubicazione, destinazione urbanistica, descrizione delle caratteristiche principali, eventuali altri elementi rilevanti per l'alienazione, la stima di massima del valore di ciascun tipo di area e fabbricato. La predetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art.42, comma 2, lett. b) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.
2. In alternativa, il Consiglio Comunale può stabilire in corso di esercizio e con proprio provvedimento, mediante atto consiliare a se stante redatto ai sensi dell'art.42, comma 2, lett. l) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nella deliberazione di cui al comma 1.
3. Il Responsabile del Settore competente è responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'Amministrazione, della correttezza amministrativa, dell'efficienza della gestione e dell'adozione di tutti i relativi atti e provvedimenti in conformità al presente regolamento.

#### **Art. 18**

#### **COMPITI ED ATTRIBUZIONI**

1. Il Responsabile del Settore competente è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione dell'asta e della trattativa privata approvandone i relativi avvisi, la lettera di invito, la proposta irrevocabile di acquisto, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara ed alla trattativa, approva i risultati delle medesime e stipula il relativo contratto.
2. Per lo svolgimento della sua attività il Responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici.
3. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.
4. Il Responsabile del Settore competente può incaricare con determinazione, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali.

#### **Art. 19**

#### **PERIZIA E STIMA DEI BENI**

1. Il prezzo di stima dei beni oggetto di alienazione è stabilito nel seguente modo:
  - a) da perizia d'ufficio, eseguita da un dipendente dell'Ente in possesso di laurea in architettura, ingegneria, agraria, o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario, con adeguata esperienza e comprovata professionalità, maturata da almeno cinque anni di anzianità e convalidata dal Responsabile del Settore competente, in tutti i casi in cui si rende possibile utilizzare le strutture e il personale interno dell'Amministrazione Comunale. Tale perizia estimativa sarà resa nel rispetto dei criteri e delle modalità specificate nell'apposito Regolamento Comunale per la determinazione del Valore venale degli Immobili;
  - b) da un'esperto nominato dal Responsabile del Settore competente.

2. Le spese eventualmente sostenute dal singolo stimatore per l'acquisizione di speciale documentazione tecnica, necessaria alla formulazione della stima, ove non fornita dall'Amministrazione, sono da rimborsarsi in notula in aggiunta alle voci previste dalla legge per la determinazione del relativo compenso.

3. La perizia deve indicare il valore venale del bene ed identificare i beni oggetto di alienazione riportando:

- a) l'ubicazione, le colture, la superficie, le servitù attive e passive, la destinazione urbanistica, i confini ed i dati catastali;
- b) per i fabbricati anche: lo stato di manutenzione, gli impianti esistenti e la eventuale loro conformità alla normativa vigente, la regolarità edilizia, la superficie ed altri eventuali dati tecnici;
- c) la qualità, la natura, e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
- d) il titolo di proprietà con l'indicazione degli estremi di registrazione e trascrizione.

Detto ultimo punto non viene considerato per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'Ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

5. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione e con eventuali costituendi servitù eventualmente necessarie alla conclusione delle relative procedure.

6. 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. 20**

### **FORME DI CONTRATTAZIONE**

1. La procedura per la scelta della forma di contrattazione è individuata con atto consiliare in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara ai sensi dell'art. 12 della legge n. 127/1997.

2. La vendita del bene si realizza mediante le seguenti procedure di gara:

- a) Trattativa privata;
- b) Asta pubblica;
- c) Permuta.

3. il valore dell'immobile definito nella perizia di stima di cui all'art.19, costituirà o il prezzo di vendita minimo, nel caso di alienazione mediante trattativa privata diretta, o il valore da porre quale base d'asta.

## **Art. 21**

### **ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, ALLA TRATTATIVA , ALLA PERMUTA**

1. Sono esclusi dalla partecipazione all'asta, alla trattativa ed alla permuta i soggetti che:

- a) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale, fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione;
- b) sono altresì esclusi i dipendenti dell'Amministrazione che abbiano potere decisorio in merito al procedimento amministrativo.
- c) si trovino nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale;
- d) negli ultimi cinque anni sono stati sottoposti a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;

## **Art. 22**

### **PRELAZIONE, PREFERENZE, SERVITU' E VINCOLI**

1. Il competente settore accerta prima dell'avvio delle procedure di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione o di preferenza di cui al successivo comma 3; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico o nella lettera di invito e comunque portata a conoscenza degli interessati.
2. Il competente settore accerta, prima dell'avvio delle procedure, l'esistenza di servitù e vincoli gravanti sul bene, nonché quelli eventualmente da costituire necessarie all'alienazione del bene; tali circostanze, parimenti, dovranno risultare nel bando o nell'avviso pubblico o nella lettera di invito e comunque portate a conoscenza degli interessati. E' fatto obbligo di vendere il bene totalmente senza residui.
3. Oltre ai soggetti in possesso dei diritti di prelazione stabiliti per legge, vengono costituiti ulteriori diritti di preferenza a favore di soggetti meritevoli di tutela che, unitamente ai primi, costituiscono la seguente classificazione in ordine di priorità:
  - a) Possessori, o aventi causa, ultraventennali in modo pacifico, continuato e pubblico; quando trattasi di suoli già demaniali di uso civico con provvedimento di sclassificazione;
  - b) soggetti in possesso dei diritti di prelazione stabiliti dalla legge;
  - c) frontisti, con preferenza per quelli in maggior numero associati;
  - d) confinanti, con preferenza per quelli in maggior numero associati;
  - e) occupatore non ultraventennale;
  - f) altri soggetti con requisiti individuati da motivata deliberazione di Consiglio Comunale.Per offerte concorrenti di uguale prezzo, con le eventuali gravanti servitù di cui al precedente comma 2, l'alienazione avverrà solidalmente per l'intero in parti uguali e per quote indivise di proprietà.
4. L'esercizio della prelazione o della preferenza sarà consentito al titolare del diritto, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile del Settore competente, della proposta contrattuale contenente ogni informazione utile per l'interessato.
5. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna proposta, decade ogni diritto di prelazione o preferenza sul bene e pertanto il Settore competente procede con gli adempimenti conseguenti.

## **ART. 23**

### **PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO**

1. Il pagamento del saldo prezzo potrà essere effettuato dall'aggiudicatario definitivo entro 12 (dodici) mesi dalla data della determinazione di aggiudicazione definitiva e, a partire dal 4° mese relativo, con l'addizionale degli interessi legali semplici. In tal caso l'atto pubblico di cessione è subordinato all'integrale pagamento del saldo prezzo e degli interessi legali maturati.

## **Art. 24**

### **TRATTATIVA PRIVATA**

1. L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata, anche con un solo soggetto, nei seguenti casi:
  - a) allorché sia risultata infruttuosa l'asta pubblica. In tal caso il prezzo di vendita dovrà essere pari al 90% del valore posto a base d'asta;
  - b) per i terreni il cui valore di stima non ecceda €15.000,00;
  - c) per i terreni il cui valore di stima non ecceda € 70.000,00, 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 ed occupanti) e comunque costituiscano beni residuali, beni non dotati di autonoma potenzialità edificatoria, beni privi di interesse agricolo o beni di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, fondi interclusi);

- d) per i terreni non dotati di autonoma potenzialità edificatoria e privi di interesse agricolo, che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla esclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe;
- e) per i beni immobili le cui caratteristiche indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, nei seguenti casi:
- 1- nell'ordine di priorità:
    - a. terreno già demaniale posseduto dall'interessato da oltre il ventennio in modo pacifico, pubblico ultraventennale;
    - b. unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria privo di interesse agricolo;
  - 2- terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
  - 3- manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
  - 4- porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
- g) quando l'alienazione di beni immobili sia disposta a favore di enti pubblici, enti pubblici economici ed ONLUS, purché iscritte nell'apposito Albo Regionale, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
- h) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- i) quando l'alienazione di terreni sia richiesta per il completamento di comparti di piani urbanistici attuativi da parte del soggetto proprietario di almeno il 50% della superficie delle aree costituenti il comparto stesso;
- j) in caso di permuta di cui al successivo art.25.
- 2.** Gli Enti, le associazioni, le società ed i consorzi, di cui ai precedenti punti f) e g), in sede di acquisto, devono assumere l'impegno con espressa previsione contrattuale a destinare il bene alle finalità istituzionali ed a non alienare il bene acquistato per un periodo di cinque anni dalla stipulazione del contratto, fatta eccezione per i casi particolari debitamente motivati, in virtù dei quali il Consiglio Comunale potrà autorizzare l'alienazione.
- 3.** Le trattative di cui al precedente comma 1 lett. a), b), c) e d) sono condotte in modo che i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede nel seguente modo:
- a. per i beni di cui al comma 1 lett. a) e b) → affissione dell'avviso di vendita all'Albo pretorio del Comune per trenta giorni consecutivi. L'aggiudicazione in favore del migliore offerente è condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione, o di preferenza, da parte dei soggetti di cui al comma 3 del precedente art.22, nell'ordine di precedenza ivi stabilito;
  - b. per i beni di cui al comma 1 lett. c) e d) → si procederà a trattativa privata diretta con invito riservato ai confinanti del bene, ai relativi occupanti ed, eventualmente, a determinate categorie di soggetti individuati da motivata deliberazione di Consiglio Comunale come portatori di interessi meritevoli di tutela rispetto ad altri. L'aggiudicazione verrà disposta al prezzo base di vendita stabilito a favore dei soggetti di cui al comma 3 del precedente art.22, nell'ordine di precedenza ivi stabilito assumendo, ai sensi del 2° comma dell'art.7 del Regolamento comunale per la determinazione del valore venale degli immobili, un coefficiente di variazione prezzo pari a 1,10.
- 4.** Le restanti trattative di cui al precedente comma 1, lett. e), f), g), h) ed i) sono dirette, con invito riservato al soggetto interessato, rivolto a proporre l'acquisto al prezzo base di vendita stabilito assumendo, ai sensi del 2° comma dell'art.7 del Regolamento comunale per la determinazione del valore venale degli immobili, un coefficiente di variazione prezzo pari a 1,10.

5. Il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo pari o superiore al valore di stima di cui all'art.19 ovvero, ove previsto, pari al 90% del valore posto a base d'asta.
6. Il contratto è stipulato per atto pubblico da notaio del distretto di L'Aquila, ovvero dal Segretario Generale del Comune di Castel di Sangro, a scelta della parte acquirente, entro novanta giorni dalla data della determinazione di aggiudicazione definitiva, salve le disposizioni di cui all'art.23.
7. I soggetti interessati all'acquisizione dei beni comunali, entro 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso o dal ricevimento della lettera di invito, dovranno perentoriamente inoltrare all'Amministrazione Comunale una Proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
- a) il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
  - b) le modalità di pagamento;
  - c) l'ammontare e la tipologia della cauzione che sarà utilizzata anche in conto prezzo;
  - d) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
  - e) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
  - f) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile alla stato o situazione di cui sopra;
  - g) di assumere a proprio carico esclusivo tutte le spese per eventuali frazionamenti.
8. Per quanto compatibile con le disposizioni del presente articolo, si applicano le procedure di cui al successivo art.29.

#### **ART. 25 PERMUTA**

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nella delibera consiliare e purchè ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente, è possibile permutare i beni immobili e i diritti reali del Comune con altri beni immobili e diritti reali di proprietà pubblica e privata d'interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia, effettuata secondo i criteri di cui al precedente art.19, salvo conguaglio in denaro.

#### **ART. 26 ASTA PUBBLICA**

1. L'asta pubblica dovrà avvenire quando non ricorrono le circostanze per le quali è prevista la trattativa privata o la permuta di cui ai precedenti artt.24 e 25.
2. La procedura prevede le seguenti fasi:
- a) Predisposizione dell'avviso d'asta.
  - b) Diffusione dell'avviso d'asta e sua pubblicazione.
  - c) Espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse.
  - d) Aggiudicazione.

#### **ART. 27 PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA**

1. L'avviso d'asta deve contenere, come requisiti essenziali, i seguenti elementi:
- a) la descrizione dei beni da vendere, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alla provenienza, ai vincoli alle, servitù, alle situazioni di occupazione in corso ed alle posizioni catastali ed urbanistica;
  - b) il prezzo a corpo posto a base d'asta, definito ai sensi dell'art.19, i termini e le modalità di pagamento;

- c) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara;
- d) il luogo e l'ufficio presso il quale si effettuerà la gara;
- e) il Responsabile del procedimento e l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
- f) l'ammontare e la tipologia della cauzione che sarà utilizzata anche in conto prezzo;
- g) l'indicazione che si procederà ad aggiudicazione, anche in presenza di una sola offerta, il cui importo sia superiore al prezzo posto a base d'asta;
- h) le modalità di presentazione dell'offerta;
- i) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- j) l'indicazione delle cause che comportino l'esclusione dalla gara;
- k) l'indicazione che il bene sarà venduto totalmente senza residui;
- l) la precisazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
- m) l'indicazione espressa che l'offerente non deve trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale;
- n) l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni l'offerente non è stato sottoposto a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- o) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- p) l'avvertenza espressa che l'aggiudicazione definitiva è condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione, o di preferenza, nell'ordine ivi stabilito, da parte dei soggetti di cui al comma 3 del precedente art.22;

## **ART. 28**

### **DIFFUSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA**

**1.** Gli avvisi delle aste pubbliche vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi all'Albo pretorio del Comune, in forma integrale e per trenta giorni consecutivi; diffusione del medesimo, per lo stesso periodo, sul sito web del Comune e, per estratto, col notiziario della emittente televisiva locale.

## **ART. 29**

### **ESPLETAMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE**

- 1.** Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta, entro 30 giorni dalla pubblicazione dello stesso, possono presentare all'Amministrazione Comunale una Proposta irrevocabile di acquisto, che dovrà essere superiore al prezzo di base indicato, conformemente allo schema allegato al presente regolamento.
- 2.** Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:
- a) Il prezzo a corpo, in cifre ed in lettere, che intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
  - b) le garanzie offerte in caso di pagamento rateizzato;
  - c) di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:
    - 1. l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Castel di Sangro, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
    - 2. gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente ovvero, nell'ordine ivi stabilito, a favore dei soggetti di cui al comma 3 del precedente art.22, nel caso intendano sostituirsi al miglior offerente;

3. l'aggiudicatario non può avanzare, né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Castel di Sangro, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
  4. non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati; analogamente il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente, nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita, che volesse rinunciare all'aggiudicazione; inoltre non sarà restituito il deposito cauzionale al migliore offerente che, volendo avvalersi della rateizzazione del prezzo di vendita prevista nel bando di gara, non produca, nei termini stabiliti dallo stesso bando, le garanzie richieste.
  5. Tutte le spese notarili e sue consequenziali rimangono a carico della parte acquirente.
3. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile di cui all'avviso; quella esterna, oltre all'indicazione dell'immobile, all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita o dell'Ufficio Protocollo, dovrà recare sul frontespizio, la dicitura PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE.
  4. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Castel di Sangro, a mezzo raccomandata AR, oppure consegnata a mano, entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.
  5. Alla proposta dovrà essere allegato uno, o più assegni circolari non trasferibili, dell'importo pari al 10 % del prezzo offerto, intestati al Comune di Castel di Sangro, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verranno restituiti ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario definitivo è anche utilizzata in conto prezzo.
  6. L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara. Il presidente della commissione di gara è il responsabile del Settore competente, ovvero altro responsabile o funzionario dallo stesso delegato. Nello svolgimento della gara svolgono funzione di testi due impiegati comunali; un altro impiegato assiste all'esperimento per la redazione del verbale, che è firmato da lui, dal presidente e dai testi.
  7. La gara è pubblica.
  8. Il Comune di Castel di Sangro comunicherà a mezzo lettera raccomandata AR, l'aggiudicazione provvisoria della vendita dell'immobile entro quindici giorni dall'espletamento della gara.
  9. Il Comune di Castel di Sangro comunicherà a mezzo lettera raccomandata AR, l'aggiudicazione definitiva e l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento infruttifero della procedura atta al conseguimento dell'esercizio del diritto di prelazione, o di preferenza, nell'ordine ivi stabilito, da parte dei soggetti di cui al comma 3 del precedente art.22.
  10. L'aggiudicatario definitivo avrà l'obbligo di provvedere al pagamento a saldo del prezzo offerto, aumentato del 2% per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile di compravendita.
  11. L'atto notarile sarà redatto entro 90 giorni dalla data della determinazione di aggiudicazione definitiva, salve le disposizioni di cui all'art.23.
  12. Qualora l'offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore rispetto al prezzo posto quale base d'asta, per procedere all'aggiudicazione si effettuerà una nuova gara limitata ai suddetti concorrenti risultati potenziali aggiudicatari. Gli stessi saranno invitati, dal Presidente di gara, a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata. L'invito sarà effettuato verbalmente ed in sede di asta pubblica, prima perciò di dichiarare chiusa la seduta, se i potenziali aggiudicatari sono tutti presenti; in caso contrario, l'invito dovrà essere scritto e dovrà essere effettuato

entro e non oltre tre giorni dalla data dell'asta pubblica; in ogni caso il termine per presentare la nuova offerta non dovrà essere superiore a sette giorni decorrenti o dalla data dell'asta pubblica, se l'invito è verbale, o dalla data della lettera di invito, se scritto.

**13.** Non verrà restituito il deposito cauzionale all'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non volesse più stipulare il contratto di compravendita. Analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che volesse rinunciare all'aggiudicazione. In tutti i casi sopra indicati, il Responsabile della procedura di gara procederà alla revoca della precedente aggiudicazione se già avvenuta, nonché all'aggiudicazione provvisoria nei confronti del concorrente che ha presentato la precedente migliore offerta, risultata regolare, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso eventuale ricostituzione del deposito cauzionale. L'aggiudicatario inadempiente, il concorrente rinunciatario all'aggiudicazione provvisoria o definitiva saranno comunque esclusi dal partecipare all'eventuale esperimento a ribasso previsto, per il medesimo bene, con la trattativa privata di cui al precedente art.24.

**14.** Il deposito cauzionale verrà invece restituito all'aggiudicatario provvisorio entro 15 giorni dalla comunicazione da parte dei soggetti di cui al precedente art.22, comma 3, nel caso in cui questi intendano sostituirsi all'acquisto.

#### **Art. 30**

##### **SPESE**

**1.** Le spese notarili e sue consequenziali, comprese eventuali spese tecniche per la redazione di perizia di stima, ove questa fosse effettuata da esperto esterno o per redazione di tipo di frazionamento, redazioni di planimetrie ed altri adempimenti catastali, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'acquirente.

#### **Art. 31**

##### **GARANZIE**

- 1.** Il Comune garantisce l'evizione dell'acquirente o la piena titolarità dei beni venduti o dei diritti reali costituiti, dichiarando sussistenza o meno di pesi o diritti gravanti sul bene.
- 2.** La parte acquirente viene immessa nel possesso del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

#### **Art. 32**

##### **MANCATA ALIENAZIONE**

**1.** Nell'eventualità che la trattativa privata sia risultata infruttuosa o, per qualsiasi motivo, l'interessato relativo si sia reso inadempiente, l'alienazione è subordinata all'adozione di un nuovo atto consiliare che autorizzi l'avvio del procedimento di vendita a prezzo inferiore.

### **TITOLO IV NORME FINALI**

#### **Art. 33**

##### **NORME ABROGATE**

**1.** Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

#### **Art. 34**

#### **CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:  
a) le leggi nazionali e regionali; b) lo Statuto comunale; c) il regolamento dei contratti; d) il Regolamento di contabilità.
2. Sono fatte salve le disposizioni per la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di cui alla legge 23 dicembre 1998, n.448.
3. Sono infine fatte salve le disposizioni per l'assegnazione di aree PEEP, in diritto di superficie o in proprietà, con la valutazione del corrispettivo di cui all'art.35, Legge 865/1971 e s.m.i., per l'attuazione di interventi di edilizia economica e popolare, da parte dei soggetti aventi diritto.

#### **Art. 35**

#### **RINVIO DINAMICO**

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa elencata agli articoli precedenti.

#### **Art.36**

#### **ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento entrerà in vigore nel termine di cui all'art.14 dello Statuto Comunale.

**ALLEGATO: SCHEMA DI PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO.**  
**(Il Responsabile del Procedimento può adattare il presente schema alla singola specificità)**

Io sottoscritto.....(cognome e nome), nato a ..... (luogo di nascita), il.....(data di nascita), Codice Fiscale:..... e residente in .....(Comune e Provincia di residenza), Via.....(indirizzo), per l'acquisto dell'immobile....., di cui all'avviso d'asta del....., dichiaro:

- a) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta; anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- b) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- c) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
- d) di accettare tutte le condizioni fissate nell'avviso d'asta del....., assoggettandosi a tutto quanto stabilito nell'avviso medesimo;
- e) di essere stato informato dall'Ente in merito alle finalità e modalità del trattamento cui sono destinati i miei dati personali, ai sensi della D.Lgs n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni”;
- f) di approvare, ai sensi **dell'art. 1341 del Cod. Civ., le seguenti condizioni:**
  - 1) l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Castel di Sangro, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
  - 2) l'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del migliore offerente ovvero a favore dei seguenti soggetti \_\_\_\_\_ (riportare i soggetti di cui al comma \_\_\_\_ dell'art.\_\_\_\_, dell'apposito regolamento comunale) nel caso intendano sostituirsi al miglior offerente;
  - 3) l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Castel di Sangro, della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;
  - 4) non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare nei termini il contratto di compravendita nella sede e nelle modalità comunicate; analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che rinunciasse all'aggiudicazione;
  - 5) tutte le spese notarili e sue consequenziali, comprese eventuali spese tecniche per la redazione di perizie di stima o per redazione di tipo di frazionamento, redazioni di planimetrie ed altri adempimenti catastali, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'acquirente;
  - 6) l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% per spese di istruttoria della pratica, entro la data prevista per la stipula del atto pubblico di compravendita, che dovrà avvenire entro \_\_\_\_\_ mesi dalla data della determinazione di aggiudicazione definitiva e con l'addizionale degli interessi legali a decorrere dal 4° mese relativo;
- g) di offrire per l'acquisto dello stesso la somma di EURO \_\_\_\_\_ (indicare l'importo in cifre e in lettere), allegando assegno circolare n.\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_, filiale di \_\_\_\_\_ dell'importo di euro \_\_\_\_\_ (indicare l'importo in cifre e in lettere), intestato a Comune di Castel di Sangro, a titolo di deposito cauzionale, nonché acconto prezzo nel caso di aggiudicazione definitiva.

Data: **Firma (cognome e nome)**

Ai sensi dell'art. 1341 e 1342 del c.c. si approvano specificatamente .....

Data: **Firma (cognome e nome)**

(Nel caso in cui partecipino persone giuridiche, i dati sopra indicati devono essere riferiti al Legale rappresentante, il quale deve altresì dichiarare che agisce in qualità di legale Rappresentante di una determinata Società o Ente, indicandone la sede, la ragione o denominazione sociale, ed il codice Fiscale o la Partita Iva. Nel caso in cui più persone fisiche e/o giuridiche partecipino insieme, i suddetti dati devono essere riportati con riferimento ad ogni partecipante, indicando l'eventuale quota indivisa di partecipazione e per le persone giuridiche quanto sopra detto. La proposta deve poi essere firmata da ogni partecipante.)