DELIBERAZIONE N°30

COMUNE DI MALONNO

Provincia di Brescia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza di 1^ Convocazione – Seduta Pubblica

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MALONNO.

L'anno **DUEMILAVENTISEI (2026)** addì **CINQUE (05)** del mese di **NOVEMBRE (11)** alle ore **20:00** nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

		PRESENTI	ASSENTI
1	GHIRARDI GIOVANNI	P	-
2	GIACOMINI MOIRA	P	-
3	VENTURI FRANCESCO	P	-
4	CATTANEO MAURA	P	-
5	GHIRARDI GIANMARIO	P	-
6	MARIOTTI GUIDO	P	-
7	LIETA ROBERTO GIACOMO	P	-
8	RIZZI VERONICA	P	-
9	MORA FEDERICA	-	A
10	BIANCHI OTTORINO	P	-
11	GOZZI CATERINA	P	-
12	MARIOTTI STEFANO	P	-
13	SOLVESI FABIO	P	-
	TOTALI	**12**	**01**

Presente il Prosindaco Ghirardi Enrico.

Assiste l'adunanza l'infrascritto Segretario Comunale TONSI dott. MATTEO, il quale provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. GHIRARDI GIOVANNI

nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato posto al **n° 04 (QUATTRO)** all'ordine del giorno.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 5/11/2026

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MALONNO.

Il Sindaco introduce l'argomento all'ordine del giorno, dando atto della volontà dell'Amministrazione di dotarsi di un aggiornato e dettagliato strumento di regolazione in materia di alienazione dei beni di proprietà comunale. A tal proposito cede la parola al Segretario Comunale per la trattazione del tema con riferimento agli aspetti aventi carattere tecnico e di dettaglio, il quale dà atto che la materia è già regolata dalla legislazione generale dettata dalla Legge n. 127/1997 e dalla ormai risalente disciplina formulata dai Regi Decreti 17.06.1909 n. 454, 18.11.1923 n.2440 e 23.5.1924 n. 827 e che l'intento qui perseguito dall'Amministrazione è quello di dotare l'Ente di una disciplina tempestivamente aggiornata e debitamente adattata a quelle che sono le dimensioni e la realtà del Comune di Malonno, producendo un Regolamento di maggior dettaglio e affinità alla casistica locale, non sempre perfettamente coerente o riconducibile ai caratteri generali e di macro-definizione formulati dalla norma di carattere nazionale.
Nel corso della trattazione dell'argomento interviene e partecipa alla seduta anche il Consigliere Caterina Gozzi, portando il numero dei Consiglieri presenti e votanti a n.12 unità.
Il consigliere Solvesi formula alcune richieste di chiarimento, riscontrate dal Segretario Comunale, in ordine ad aspetti di dettaglio sulle singole fattispecie di modalità disciplinate dal Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs. n. 267/2000 (TUEL), l'Organo consiliare è investito della competenza esclusiva per l'adozione degli atti fondamentali in materia di gestione del patrimonio immobiliare, nonché degli atti programmatori e regolamentari che costituiscono il necessario presupposto per la successiva attività gestionale e operativa dell'Ente;

Considerato che:
- l'Amministrazione comunale intende dotarsi di uno specifico Regolamento volto a disciplinare i procedimenti e le modalità di alienazione dei beni immobili di proprietà comunale appartenenti al patrimonio disponibile;
- tale Regolamento ha lo scopo di garantire l'efficienza, la trasparenza, la parità di trattamento e la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, nonché semplificare le procedure per le fattispecie di mono rilevanza o aventi particolari caratteristiche territoriali e sociali tipiche del contesto montano in cui è collocato l'Ente;

Tenuto conto che:
- le finalità istituzionali concernenti i beni pubblici impongono che l'alienazione dei beni facenti parte del patrimonio disponibile sia improntata a criteri di economicità, efficacia, adeguatezza, proporzionalità, ed efficienza, al fine di massimizzarne l'utilità per la collettività rappresentata;
- lo scopo dell'alienazione dei beni costituenti il patrimonio immobiliare disponibile dell'Ente è, in via generale, la produzione di redditività o comunque di utilità economica e sociale per l'Ente, sicché essa deve realizzarsi attraverso l'attuazione di procedure e strumenti coerenti con tali finalità, nel rispetto dell'art. 13 del D.Lgs. n. 36/2023 che ribadisce l'importanza della pianificazione strategica e della trasparenza nelle procedure;

Rilevato che:
- l'art.12, comma 2, della Legge n. 127 del 15.05.1997, dispone che "*[…] gli enti interessati provvedono a determinare con proprio regolamento i criteri e le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare, previa determinazione del valore di stima, nel rispetto dei principi di trasparenza e di adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare offerte concorrenti*";

- la citata norma nazionale attribuisce espressamente agli Enti Locali la facoltà (e non l'obbligo) di definire autonomamente, mediante Regolamento - che vada ad integrare l'ampia e specifica disciplina legislativa vigente in materia - la disciplina operativa per le alienazioni, purché siano garantiti i principi di trasparenza e concorrenza;
- per il perseguimento delle citate finalità e obiettivi, si è quindi ravvisata l'opportunità di dotare l'Ente di un apposito regolamento volto a disciplinare in modo sistematico le modalità ed i termini di alienazione dei beni immobili del patrimonio disponibile, assicurando il rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento;

Richiamati:
- l'art. 12 del Regio Decreto 18 novembre 1923 n. 2440 ed il Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 in materia di contabilità generale dello Stato e contratti pubblici;
- l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L n.133/2008 del 06.08.2008 e ss.mm.ii., in materia di riordino, gestione, valorizzazione e semplificazione delle procedure di alienazione e valorizzazione dei beni immobili pubblici;

Dato atto che, nel rispetto della normativa sopra richiamata, l'Ufficio Tecnico Comunale ha proceduto alla redazione della proposta di *"Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Malonno"*, come contenuto nel testo allegato al presente atto, a costituirne parte integrante e sostanziale, finalizzato a disciplinare in modo organico e sistematico le modalità ed i termini per addivenire all'alienazioni dei beni costituenti il patrimonio immobiliare dell'Ente, tenendo conto sia dei principi generali delle procedure ad evidenza pubblica, sia delle peculiarità territoriali, geografiche ed urbanistiche del territorio comunale;

Atteso che il Regolamento dispone, tra i vari istituti:
- la precisa classificazione dei beni patrimoniali disponibili quali beni suscettibili di alienazione mediante contratti di diritto privato, secondo i disposti della normativa vigente;
- la disciplina delle procedure di alienazione, in coerenza con il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008;
- la competenza dell'Ufficio Tecnico comunale nella redazione delle perizie di stima per la determinazione del valore di mercato dei beni alienabili, fermo restando la facoltà per l'Ente di procedere alla determinazione del valore anche avvalendosi di professionisti esterni dotati di comprovata esperienza e competenza nel settore delle valutazioni immobiliari, al fine di garantire la massima congruità economica delle operazioni;
- le procedure contenute nel Regolamento si ispirano a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa;
- sono escluse dall'ambito di applicazione del Regolamento le compravendite immobiliari disciplinate da leggi speciali quali, ad esempio, quelle inerenti le aree PEEP, PIP e gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);

Considerato che, in esito all'esame della predetta proposta di Regolamento, i presupposti di fatto, le motivazioni e le ragioni espresse in premessa narrativa, sono idonee a favorire l'accoglimento e la conseguente approvazione del testo recante *"Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Malonno"*;

Ritenuto, per tutto quanto fin qui espresso, di:
- approvare il *"Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Malonno"* quale strumento - integrativo dell'ampia e specifica disciplina legislativa vigente in materia - di disciplina delle modalità di alienazione dei beni costituenti il patrimonio immobiliare disponibile dell'Ente, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n.127, nonché dell'art. 58 del D.L. n.112 del 25.06 2008, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n.133, così come contenuto nel testo allegato sotto la lettera "A" al presente atto, a costituirne parte integrante e sostanziale;

- demandare al Responsabile del Servizio Tecnico l'esecuzione di tutti gli adempimenti gestionali e procedurali derivanti dall'applicazione del Regolamento di che trattasi;
- demandare all'Ufficio Tecnico la pubblicazione del Regolamento sul sito web istituzionale di questo Ente, nella Sezione dedicata all'Amministrazione Trasparente, Sezione di "Disposizioni Generali" - "Atti Generali" – "Atti Amministrativi generali" – "Regolamenti";
- dare atto che il presente Regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio online dell'Ente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, con la conseguente abrogazione di ogni altra disposizione regolamentare interna o delibera di indirizzo con esso incompatibile, precisando che le nuove norme si applicano esclusivamente alle procedure avviate successivamente alla sua entrata in vigore, restando invece disciplinate dalla normativa previgente le procedure i cui bandi, avvisi o inviti a presentare offerte siano già stati pubblicati o trasmessi alla data predetta;

Acquisito il parere favorevole del Responsabile del Servizio Tecnico in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, espresso ai sensi degli art. 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

con n. 08 voti favorevoli e n. 04 astenuti (Bianchi, Gozzi, Mariotti e Solvesi) espressi nelle forme previste dallo Statuto dai consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

1. **di approvare** le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. **di approvare** il *"Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Malonno"* quale strumento - integrativo dell'ampia e specifica disciplina legislativa vigente in materia - di disciplina delle modalità di alienazione dei beni costituenti il patrimonio immobiliare disponibile dell'Ente, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n.127, nonché dell'art. 58 del D.L. n.112 del 25.06 2008, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n.133, così come contenuto nel testo allegato sotto la lettera "A" al presente atto, a costituirne parte integrante e sostanziale;

3. **di demandare** al Responsabile del Servizio Tecnico l'esecuzione di tutti gli adempimenti gestionali e procedurali derivanti dall'applicazione del Regolamento di che trattasi;

4. **di demandare** all'Ufficio Tecnico la pubblicazione del Regolamento sul sito web istituzionale di questo Ente, nella Sezione dedicata all'Amministrazione Trasparente, Sezione di "Disposizioni Generali" - "Atti Generali" – "Atti Amministrativi generali" – "Regolamenti";

5. **di dare atto** che il presente Regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio online dell'Ente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, con la conseguente abrogazione di ogni altra disposizione regolamentare interna o delibera di indirizzo con esso incompatibile, precisando che le nuove norme si applicano esclusivamente alle procedure avviate successivamente alla sua entrata in vigore, restando invece disciplinate dalla normativa previgente le procedure i cui bandi, avvisi o inviti a presentare offerte siano già stati pubblicati o trasmessi alla data predetta;

6. **di dare atto**, ai sensi dell'articolo 3 della Legge 7 agosto 1990 n.241 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo regionale (TAR), al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto, entro e non oltre 60 giorni da quello di pubblicazione all'albo pretorio;

7. **di disporre** la pubblicazione del presente atto per 15 giorni consecutivi all’albo pretorio dell’Ente;

Infine, il Consiglio Comunale, con n. 08 voti favorevoli e n. 04 astenuti (Bianchi, Gozzi, Mariotti e Solvesi) espressi dai consiglieri presenti e votanti

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.

COMUNE DI MALONNO

Provincia di Brescia

PARERE ESPRESSO AI SENSI DEGLI ART. 49, 1° COMMA, E 147 BIS, 1° COMMA, DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267 "TESTO UNICO DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI" E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI E DELL'ARTICOLO 7.1 DEL REGOLAMENTO DEL SISTEMA DEI CONTROLLI INTERNI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. NR. 02 DEL 28/03/2013.

Il sottoscritto Gregorini Geom. Michele Responsabile dell'Area Tecnica vista la proposta di deliberazione del Consiglio Comunale avente per oggetto:

ESAME ED APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI MALONNO.

ai sensi e per gli effetti degli art. 49, 1° comma, 147 bis, 1° comma, del D. Lgs. 267/00 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'articolo 7.1 del Regolamento del sistema dei controlli interni, approvato con deliberazione di C.C. n. 2 del 28/03/2013

ESPRIME
PARERE FAVOREVOLE

in merito alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della proposta suddetta.

Malonno, lì 5/11/2026

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
f.to Gregorini Geom. Michele

COMUNE DI MALONNO
PROVINCIA DI BRESCIA

REGOLAMENTO PER L’ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 5.11.2026

Art.1 - Ambito di applicazione

1. Le norme del presente Regolamento disciplinano, ai sensi dell’art.12 della L.127/1997 e ss.mm.ii., le modalità e le procedure in ordine all’alienazione dei beni costituenti il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Malonno, in deroga alle norme di cui alla L.24.12.1908 n.783 e successive modificazioni o integrazioni, al R.D.17.06.1909 n.454, al RD 18.11.1923 n.2440 e al R.D. 23.5.1924 n.827 e del D.L. n. 112/2008 (convertito in Legge n. 133/2008, art. 58).
2. Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano, comunque, a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell’attività amministrativa.
3. Sono escluse dall’ambito di applicazione del presente Regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree nell’ambito degli interventi di edilizia economico-popolare (PEEP) e per gli insediamenti produttivi (PIP) e le cessioni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Art.2 - Beni alienabili

1. I beni immobili di proprietà del Comune sono classificabili, secondo le norme dell’art.822 e seguenti del Codice Civile e delle leggi speciali in materia, in beni demaniali, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.
2. Fanno parte dei beni demaniali quelli che, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalla Legge, sono destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, tali beni sono inalienabili.
3. Sono beni patrimoniali indisponibili quei beni che, per disposizione di Legge o per loro destinazione, sono strumentalmente destinati a pubblici servizi e, pertanto, riconducibili ai fini istituzionali del Comune. Possono essere alienati, purché ciò non ne comporti la sottrazione alla loro destinazione pubblica.
4. I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti terzi solo con provvedimenti di diritto pubblico, come la concessione amministrativa che consente al Comune di mantenere una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l’interesse pubblico, l’uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l’eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato.
5. Sono beni patrimoniali disponibili quei beni non destinati ai fini istituzionali del Comune e non destinati a sedi di uffici pubblici e/o a sede di pubblici servizi, ma posseduti dal Comune in regime di diritto privato ed utilizzati per garantire utilità economiche all'Ente o iniziative di sviluppo territoriale coerenti con le finalità generali dell’Ente. Possono essere alienati o concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato, con le procedure previste nel presente Regolamento. Sono, quindi, alienabili:
   a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
   b) I beni del patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;

c) I beni immobili facenti parte del demanio del Comune per i quali sia intervenuto preventivo e apposito provvedimento di sdemanializzazione.
d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

6. L’inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 costituisce provvedimento di sdemanializzazione, come previsto dall’art. 58 del d.l. 25 giugno 2008, n. 112, convertito nella legge 6 agosto 2008, n. 133.
7. L’alienazione dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dalle formalità di liberazione del vincolo. Alle vendita dei predetti immobili si applicano le disposizioni di cui agli artt.55 e seguenti del D.Lgs.22 gennaio 2004 n.42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

Art.3 - Piano delle alienazioni

1. In conformità a quanto previsto dall’art.58 del d.l. n. 112/2008, convertito con modificazioni in Legge n.133/2008, il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari (per il seguito il “Piano”) predisposto dalla Giunta, nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali dell’Ente e suscettibili di dismissione.
2. La classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel Piano ha efficacia dall’inizio dell’esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.
3. Il Piano costituisce atto programmatori fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell’art.42, secondo comma, lettera l), del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ed è approvato, di norma, unitamente al Bilancio di previsione annuale e triennale, di cui ha la medesima validità. Per motivate ragioni, il Piano potrà essere approvato anche in momenti differenti da quello appena indicato.
4. Il Piano può sempre essere modificato o integrato nel corso dell’anno. I beni non inseriti nel Piano possono essere alienati o acquistati o valorizzati solo con specifico atto del Consiglio comunale.
5. Nel Piano sono indicati, di regola:
   a) i beni immobili, le categorie di beni immobili e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare;
   b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, dati catastali, ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
   c) l'indicazione del relativo valore presunto di stima, come determinato dal personale dell’Area Tecnica del Comune sulla base della documentazione disponibile.
6. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano può essere modificato o integrato all’occorrenza anche prima della sua scadenza. In particolare, il Consiglio Comunale può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all’alienazione di un determinato bene

ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.

7. I beni inclusi nel Piano possono essere oggetto di:
   d) alienazione;
   e) locazione;
   f) comodato;
   g) concessione, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a 20 anni, ai fini della riqualificazione e conversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione anche con l’introduzione di nuove destinazioni d’uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività a servizio dei cittadini;
   h) concessione (solo per terreni) anche a titolo non oneroso, per un periodo non superiore a 50 anni per la realizzazione di opere di interesse generale e di utilizzo pubblico;
   i) affidamento “in concessione a terzi” ai sensi dell’art. 176 e seguenti del Codice dei contratti pubblici di cui al d.lgs. 36/2023;
   j) alienazione con sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo di contratti pubblici di lavori, servizi e forniture ai sensi dell’art. 202, “Cessione di immobili in cambio di opere” del Codice dei contratti pubblici di cui al d.lgs. 36/2023;
   k) conferimento a fondi di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell’art. 4 e ss. del d.l. 351/2001, convertito con modificazioni dalla l. 410/2001.
8. Contro l'iscrizione di un bene nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è ammesso ricorso amministrativo entro il termine di sessanta giorni dalla data di pubblicazione del medesimo all’ambo pretorio del Comune.

Art.4 - Competenze

1. La procedura di alienazione è preceduta dalla predetta Delibera consiliare con la quale viene approvato il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, che costituisce formale autorizzazione alla alienazione, ai sensi di quanto disposto dall’art.42, secondo comma, lettera l) del D.Lgs. n.267/2000.
2. Successivamente e prima del formale avvio della procedura di alienazione, la Giunta Comunale approva la perizia estimativa del bene da alienare e formula gli indirizzi al Responsabile dell’Area Tecnica in ordine alla procedura da seguire, nel rispetto delle previsioni contenute nel presente Regolamento.
3. Responsabile dell’intera procedura di alienazione è il Responsabile dell’Area Tecnica, competente in ordine alla gestione del patrimonio immobiliare comunale. Al medesimo soggetto compete l’adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione, ivi compresa l’approvazione dello schema di contratto e la sua relativa stipulazione.

Art.5 - Condizioni di alienazione

1. Salvo quanto diversamente previsto, ogni immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione urbanistica in cui si trova al momento dell’asta, con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù

attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, nonché vincoli imposti dalle leggi vigenti.

2. Gli immobili sono venduti di regola a corpo, salvo diversa indicazione.
3. Le eventuali spese tecniche (riferibili, ad esempio, a frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) necessarie per poter procedere alla cessione del bene sono, di regola, poste a carico dell’Acquirente.
4. L'Acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune in corso al momento della stipulazione del contratto.

Art.6 - Identificazione e valutazione del bene

1. Il valore base di vendita del bene o dei beni da alienare è determinato in apposita Perizia estimativa redatta dal Responsabile dell’Area Tecnica o da altro tecnico professionista all’uopo incaricato, sulla base delle caratteristiche dell’immobile oggetto di alienazione e del suo probabile valore di mercato principalmente in rapporto all’ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all’appetibilità commerciale, nonché ad ogni altra circostanza particolare concernete il bene da alienare rilevante ai fini estimativi, e considerato anche il probabile mercato potenzialmente interessato all’acquisto.
2. Per la determinazione del valore dell’immobile, il Responsabile dell’Area Tecnica può conferire apposito incarico a professionisti esterni all’ente ovvero a Società specializzate in materia.
3. La Perizia estimativa del bene deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve almeno contenere:
   l) una Relazione tecnico-descrittiva del bene che dia conto:
      - dello stato di conservazione;
      - degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
      - degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell’immobile;
      - della destinazione urbanistica ovvero della destinazione d’uso dello stesso come risultante dalle licenze edilizie ovvero dagli atti in possesso del competente Ufficio Assetto del Territorio;

   m) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato del bene;
   n) il valore da porre a base delle procedure di alienazione;
   o) la precisazione se il bene è vincolato, in quanto storico, artistico, architettonico, se il bene risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi e a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull’acquisto per legge o per convenzione.
4. Il valore stimato costituisce il prezzo a base di vendita, al netto dell’I.V.A. (se dovuta) sul quale saranno effettuate le offerte.
5. Il prezzo di stima, così determinato, si intende al netto degli oneri fiscali (imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, ed altri oneri fiscali) e delle spese contrattuali nonché delle spese tecniche (eventuale frazionamento, eventuale aggiornamento catastale, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dall’ente, ecc.), ed eventuali spese di istruttoria e di pubblicità sostenute dal Comune, che sono, comunque, a carico

dell’Acquirente, salvo diversamente stabilito dalla legge o diversamente pattuito per ragioni di convenienza per il Comune.

6. Qualora il prezzo risulti inferiore a quello indicato nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari e tale differenza sia tale da influenzare in maniera determinante sul mantenimento degli equilibri di bilancio, l’avvio della procedura di alienazione dovrà essere necessariamente preceduta da apposito aggiornamento del Piano.

Art.7 - Procedure di vendita

1. Ai sensi dell’art. 12 della Legge n. 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
   p) asta pubblica;
   q) trattativa privata;
   r) trattativa privata diretta;
   s) permuta.
4. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Responsabile del Procedimento, acquisiti gli indirizzi della Giunta Municipale, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso, secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.
5. Il Comune ha la facoltà di interrompere o revocare la procedura di alienazione - anche in relazione a singoli lotti, nel caso di aste da aggiudicare in lotti separati - in qualsiasi momento e, comunque, fino alla stipulazione del rogito, ed a suo insindacabile giudizio, senza che nulla sia dovuto ai partecipanti a titolo di risarcimento o indennizzo, né riconosciuta alcun’altra pretesa, salvo la restituzione, senza interessi, della somma depositata a titolo di cauzione.
6. L’asta pubblica e le altre procedure di vendita vengono indette con determinazione del responsabile dell’Area Tecnica, con la quale si individua il bene, approva l’avviso d’asta e impegna l’eventuale spesa per le pubblicazioni.
7. Qualora si proceda per trattativa privata negoziata, il Responsabile dell’Area Tecnica approva la lettera di invito contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

Art.8 - Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure di cui all’articolo 73, comma 1 lettera c), e 76 del R.D. 25 maggio 1924 n. 827, vale a dire mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d’asta determinato ai sensi del presente Regolamento.
2. Ad esclusione dei casi di cui all’art. 15, terzo comma, lettere a) e b), è obbligatoria l’indizione di un’asta pubblica, con esclusione di ogni altra diversa forma procedurale, allorquando il valore del bene da alienare, come determinato

dalla Perizia di stima redatta ai sensi di cui al precedente art. 6, sia pari o superiore ad Euro 50.000,00.

3. L’asta pubblica inizia con la pubblicazione di un Avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:
   a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
   b) il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
   c) i diritti e i pesi inerenti al fondo;
   d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alle gare (nel caso delle licitazioni private, questa indicazione andrà inserita nella lettera d'invito);
   e) il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
   f) gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
   g) l'ammontare della cauzione;
   h) il metodo di gara;
   i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
   j) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
   k) per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese;
   l) in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
   m) la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Nel silenzio di indicazioni in tal senso la facoltà si intende non concessa. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
   n) le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o “brevi manu”, con ricevuta dell'ufficio protocollo del comune;
   o) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
   p) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
   q) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
   r) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
   s) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
   t) l’obbligatorietà per il concorrente, a pena di esclusione dalla procedura di gara, di approvare ai sensi dell’art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:
      i. l’indizione e l’esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
      ii. gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con/senza possibilità di rilanci;
      iii. l’aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi motivo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per

l’esercizio, da parte del Comune, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;

iv. non si darà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell’aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;

v. tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

u) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

4. L’avviso d’asta pubblica è pubblicato in forma integrale sul sito web e all’Albo pretorio online del Comune. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità, di volta in volta individuate nella determinazione ad alienare, tenendo conto dell’effettiva loro diffusione e capacità di raggiungere i potenziali acquirenti. Il periodo di pubblicazione dell’Avviso d’asta pubblica non può essere inferiore a 15 giorni naturali e consecutivi.
5. Quando il prezzo di alienazione del bene posto a base d’asta è superiore ad Euro 200.000,00, il relativo Avviso viene pubblicato per estratto - oltre che sul sito web e all’Albo pretorio online del Comune - su almeno un quotidiano a diffusione locale e per minimo quindici giorni precedenti quello fissato per l’incanto.
6. In uno stesso bando si può disporre l’alienazione di più beni; in questo caso il bando sarà suddiviso in lotti.
7. Sono ammessi a presentare offerta, di regola, persone fisiche o giuridiche in possesso dei requisiti di cui all’art. 94, 95 e 98 del d.lgs. 36/2023. Fermo restando i casi previsti dall’art. 1471 del Codice Civile, non possono partecipare all’asta per l’alienazione dei beni immobili:
   a) coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
   b) i dipendenti del Comune che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;
   c) i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell’Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l’incarico di valutare l’immobile.
8. Coloro che intendono partecipare all'asta, dovranno fare pervenire all’Ufficio Protocollo del Comune la propria offerta entro la scadenza prevista dall’avviso d’asta.
9. È ammessa la consegna a mezzo posta o corriere, con rischio di mancata consegna entro il termine sopra indicato a esclusivo carico del mittente, a nulla

valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale o dalla lettera di consegna al corriere.

10. L’apertura delle buste avviene in seduta pubblica nel giorno previsto dall’Avviso d’asta, a cura di apposita Commissione (di seguito la “Commissione”).
11. La Commissione, preliminarmente, procede alla verifica della tempestiva presentazione dei plichi e della loro regolarità, non dando corso all’apertura dei plichi per cui le verifiche di cui sopra abbiano dato esito negativo.
12. La Commissione procede, in seguito, alla verifica della documentazione amministrativa ai fini dell’ammissione alla gara. Con esclusivo riferimento a tale verifica, la Commissione potrà fissare un termine per l’integrazione della documentazione amministrativa presentata sulla base dei principi previsti dal vigente Codice dei Contratti Pubblici (alla data odierna, quanto disposto dal d.lgs. n. 36/2023, in particolare all’art. 101). La mancanza dell’indicazione dell’offerente, dell’eventuale legale rappresentante dello stesso, della relativa sottoscrizione e del documento di identità del sottoscrittore non saranno considerate sanabili. Allo stesso modo, saranno esclusi gli offerenti che dovessero inserire indicazioni in merito alla propria offerta economica all’interno della busta dedicata alla documentazione amministrativa.
13. Nella stessa seduta – o in apposita seduta pubblica successiva in caso di necessità di integrare la documentazione come previsto sopra – la Commissione procederà all’apertura delle buste contenti l’offerta economica.
14. Non possono essere considerate ammissibili – senza possibilità di alcuna integrazione o chiarimento – offerte economiche incomplete, incomprensibili o irregolari, parziali o che presentino osservazioni, restrizioni o riserve di sorta. In caso di differenza tra importo indicato in cifre e importo indicato in lettere, sarà considerato l’importo maggiore.

Art.9 - Aste deserte

1. Qualora l’asta dovesse risultare deserta l’Amministrazione potrà disporre - ove se ne registrassero le condizioni - l’alienazione mediante trattativa privata di cui al seguente comma, oppure disporre l’esperimento di una nuova procedura d’asta, procedendo alla riduzione del prezzo precedentemente posto a base di gara in misura non inferiore al 5% e non superiore al 20%.
2. Nel caso in cui, entro e non oltre i 30 giorni successivi alla formalizzazione dell’asta deserta, dovessero pervenire una o più richieste di acquisto oggetto dell’asta in parola, l’Amministrazione può disporre l’alienazione del bene ricorrendo alla trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell’asta deserta.
3. Nel caso di acclarata assenza di interesse per il bene, appresa in esito a più di due aste deserte, l’Amministrazione - con delibera di Giunta Comunale - può, dandone opportuna motivazione, procedere all'indizione di un nuovo esperimento rideterminando il prezzo di gara al ribasso anche in misura superiore al 20% rispetto al prezzo originariamente posto a base di gara, oppure

valutare l'opportunità di sospendere definitivamente la procedura di alienazione.

Art.10 - Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione delle norme vigenti in materia di prelazione legale e lo specifico contenuto dei contratti in essere, per l’alienazione degli immobili detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con pubblico incanto.
2. Nell’avviso pubblico di gara dovrà essere specificato che l’immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di alienazione.
4. Esperita l’asta e individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di alienazione, il Responsabile del procedimento comunica ai titolari del diritto di prelazione, a mezzo di raccomandata A.R. o altro mezzo legale equivalente, i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima ed alle altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa, assegnandogli un termine di trenta giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione per l’esercizio del diritto di prelazione, da formalizzarsi a mezzo raccomandata A.R. o altro mezzo legale equivalente.
5. Se il diritto di prelazione viene esercitato entro il predetto termine, l’immobile viene venduto al detentore del medesimo, identificando quale prezzo di vendita quello corrispondente alla miglior offerta pervenuta in sede di gara secondo la disciplina di cui al presente Regolamento. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, invece, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procede all’aggiudicazione al miglior offerente in seguito al pubblico incanto.
6. In caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di plurimi soggetti titolari del medesimo, si procederà all'assegnazione con trattativa privata negoziata ed offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine prestabilito. In caso di presentazione di offerte uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.

Art.11 - Commissione di gara

1. La Commissione di gara è composta, di regola, dal Responsabile dell’Area Tecnica, dal Segretario Comunale o suo delegato e da un dipendente con funzioni di verbalizzante, salvo diversa disposizione in sede di nomina dei componenti della Commissione.
2. Laddove lo si ritenga opportuno in relazione alle caratteristiche peculiari del bene da alienare, la Giunta Comunale con proprio atto di indirizzo può disporre

che della Commissione di gara possa far parte anche un professionista esterno all’uopo incaricato.

3. Le sedute della Commissione, che si svolgono presso i locali indicati nell’Avviso di gara ed alla presenza della Commissione di gara, sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.
4. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, con determina del Responsabile dell’Area Tecnica unitamente alla aggiudicazione del bene.

Art.12 - Offerte e aggiudicazione

1. Il metodo di presentazione delle offerte è quello delle offerte segrete mediante formulazione di offerta con prezzo palese al rialzo rispetto a quello posto a base d’asta, con contestuale deposito cauzionale disposto sul conto corrente acceso dal Comune presso la Tesoreria Comunale di un valore pari al 10% del valore posto a base d’asta.
2. In caso di parità di offerte economiche, qualora i rispettivi offerenti siano presenti all’operazione, si procederà seduta stante, ad offerta segreta fino ad un’unica offerta migliore; nel caso in cui gli offerenti non siano presenti, si procederà mediante sorteggio, ai sensi dell’art. 77 del r.d. n. 827/1924.
3. Le offerte economiche hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l’offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell’aggiudicazione.
4. L’aggiudicazione è disposta nei confronti dell’offerente che abbia presentato l’offerta contraddistinta dal maggior rialzo sul prezzo posto a base d’asta. L’aggiudicazione definitiva del bene oggetto di gara deve essere disposta, in ogni caso, entro e non oltre novanta giorni da quello in cui sono state esperite le operazioni di pubblico incanto.
5. L’aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta, se ritenuta valida. All’atto dell’aggiudicazione definitiva, la cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, mentre è trattenuta nei confronti dell’Aggiudicatario al quale verrà restituita solo in esito all’avvenuta stipula del contratto.
6. Il prezzo di acquisto del bene in parola dovrà essere integralmente corrisposto dall’Aggiudicatario mediante versamento del medesimo sul conto corrente del Comune acceso presso la Tesoreria Comunale entro e non oltre la data stabilita per il rogito del contratto (da stipularsi entro sessanta (60) giorni dall’approvazione del verbale di gara). Trascorso infruttuosamente tale termine l’Amministrazione Comunale, ai sensi dell’art. 1545 del c.c., diffida l’Aggiudicatario all’adempimento concedendo un ulteriore termine di quindici (15) giorni. Sono in ogni caso dovuti gli interessi legali dalla data di scadenza di cui al primo capoverso sino alla data di adempimento.
7. Scaduto infruttuosamente anche il termine di diffida, la cauzione prodotta dal concorrente è trattenuta dal Comune ai sensi dell'art.1385 del codice civile, ed il rapporto risolto di diritto, fatte salve eventuali proroghe concedibili dal

Comune nel caso in cui il ritardo sia dovuto a circostanze non direttamente imputabili all’Aggiudicatario.

8. Previa deliberazione del Consiglio Comunale, potranno essere definite modalità di pagamento diverse da quelle sopra indicate.

Art.13 - Trattativa privata

1. Per trattativa privata si intende la procedura che il Comune può adottare per l’alienazione di un bene mediante trasmissione di lettera di invito ai soggetti titolari di interesse all’acquisto e valutazione delle offerte pervenute. La trattativa è condotta in modo che, per quanto è dato di conoscere all’Ente, tutti i potenziali interessati ne siano messi al corrente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità. A tal fine si procede alla pubblicazione di estratto di Avviso sul sito internet del Comune.
2. La trattativa privata può essere condotta nei seguenti casi:
   a) i beni immobili da alienare rivestono un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell’immobile o nei confronti di determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per il Comune (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);
   b) di valore del bene da alienare, come determinato dalla Perizia di stima redatta ai sensi di cui al precedente art. 6, non sia superiore ad Euro 50.000,00;
   c) quando sia andata deserta l’asta pubblica precedentemente esperita; in tal caso, il valore dell’immobile, come determinato dalla Perizia di stima redatta ai sensi di cui al precedente art. 6, potrà essere ridotto in misura non inferiore al 5% e non superiore al 20% rispetto a quello posto a base della gara precedentemente esperita.
3. La trattativa privata si svolge in due fasi:
   a) la prima, di carattere obbligatorio ed esplorativo, che prevede la trasmissione di lettera di invito ai soggetti titolari di interesse all’acquisto (per quanto è dato di conoscere all’Ente) e consente di ottenere da parte dei soggetti contattati una serie di offerte, che dovranno pervenire in busta chiusa ed entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
   b) la seconda, eventuale, con cui il Responsabile dell’Area Tecnica contratta direttamente e separatamente i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.
4. Alla trattativa privata sono applicate, nelle parti in cui siano compatibili, le norme sulla Commissione di gara previste per l'Asta pubblica ed ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di trattativa.
5. Qualora la trattativa privata non vada a buon fine per mancanza di offerte, il Comune potrà procedere all’alienazione mediante trattativa privata diretta, ai sensi del presente Regolamento.

Art.14 Ipotesi particolari di trattativa privata

1. Qualora si debba procedere all’alienazione di una pluralità di beni aventi caratteristiche identiche o similari (quali, a titolo esemplificativo, parcheggi, lotti di terreno confinanti e di identiche dimensioni ecc.) il cui singolo valore, come determinato dalla Perizia di stima redatta ai sensi di cui al precedente art. 6, risulti non superiore ad Euro 50.000,00, la cessione avviene a mezzo trattativa privata previa pubblicazione di dedicato Avviso di vendita e formazione di una graduatoria.
2. L’Avviso di vendita, da pubblicare mediante affissione all’Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune, dovrà contenere:
   a) una descrizione sommaria dei beni, comprensiva della loro identificazione catastale, ubicazione.
   b) il prezzo di cessione prefissato dall’amministrazione.
   c) i termini iniziali e finali, le condizioni di inammissibilità e i requisiti necessari per la presentazione delle domande;
   d) i criteri previsti per la formazione della graduatoria e ogni altro elemento utile per la definizione della stessa.
3. Le domande pervenute nei termini indicati nell’Avviso, vengono esaminate dalla Commissione appositamente istituita (secondo i criteri e le modalità di cui al precedente art.11) che procede alla formazione della graduatoria attribuendo ad ogni offerta un punteggio in relazione ai criteri indicati nell’Avviso di vendita.
4. L’aggiudicazione avviene nei confronti dei soggetti che siano risultati utilmente collocati nella graduatoria, con scorrimento della stessa fino ad esaurimento dei lotti disponibili.

Art.15 - Trattativa privata diretta

1. Per trattativa privata diretta si intende la procedura che il Comune può adottare per l’alienazione di un bene mediante negoziazione della vendita direttamente con un unico soggetto.
2. L’alienazione mediante trattativa privata diretta è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita direttamente dal Responsabile dell’Area Tecnica.
3. La trattativa privata diretta è consentita, salvo che il Comune non propenda per ricorrere alle procedure aperte o ristrette di cui ai precedenti articoli, al ricorrere di peculiari circostanze di fatto come, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, di seguito rappresentato:
   a) qualunque sia il valore del bene, laddove l’alienazione venga disposta a favore di amministrazioni dello Stato, Comuni altri enti pubblici in genere, enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività o associazioni senza scopo di lucro se l’acquisto del bene in parola sia finalizzato a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità.
   b) qualunque sia il valore del bene, laddove l’alienazione venga disposta a favore di società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse.
   c) purché il valore del bene sia inferiore ad Euro 50.000,00, qualora l’immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale.

d) purché il valore dell’immobile sia inferiore ad Euro 50.000,00, qualora il bene di proprietà comunale (terreno o immobile) risulti confinante con quelle di proprietà riconducibili esclusivamente ad un unico soggetto.
e) quando l'acquisto del bene comunale è finalizzato alla costituzione di pertinenze e/o adiacenze di immobili privati di fatto da essi già possedute e godute, fatte salve eventuali servitù di passaggio pubblico (se l'area richiesta appartiene al demanio comunale non più destinata a scopi o servizi pubblici, prima di procedere all'istruttoria della pratica, dovrà essere disposta la relativa “sdemanializzazione”);
f) per l’alienazione di porzione di fabbricati o terreni di proprietà dell’Ente, facente parte di immobile di proprietà di terzi, gravati da oggettiva difficoltà di utilizzazione autonoma.
g) Regolarizzazione della proprietà di baite o fabbricati rurali realizzate da privati su aree comunali montane.
h) Regolarizzazione della proprietà di baite o fabbricati rurali di proprietà dell’Ente realizzate su aree di proprietà privata.
i) qualora l’alienazione del bene costituisca elemento proprio di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria;
j) nel caso in cui la cessione del bene rientra nell’ambito di una operazione di permuta con altro bene che si rende strettamente necessario funzionale acquisire per dare attuazione ad opere pubbliche inserite nel Piano Triennale delle Opere o altro strumento di programmazione dell’Ente (bilancio pluriennale);
k) allorquando entro 180 giorni seguenti ad un’asta pubblica, o a seguito di trattativa privata negoziata, non sia stato possibile procedere all’aggiudicazione del bene per mancanza di offerte ammissibili.

4. Oltre ai casi sopra elencati, la trattativa privata diretta con un unico soggetto è altresì ammessa, preventivamente autorizzata dalla Giunta Comunale, in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente o infruttuoso o deserto per il Comune il ricorso ad uno degli altri strumenti di alienazione previsti dal presente Regolamento.
5. In tutte le predette ipotesi l’alienazione del bene avviene ad un prezzo congruo, determinato in dedicata perizia di stima redatta dal Responsabile dell’Area Tecnica ai sensi del presente Regolamento o come risultante dall’eventuale ultimo esperimento di gara.

Art.16 - Permuta

1. Fermo restando quanto previsto dal Codice dei Contratti Pubblici (ad oggi identificati negli articoli 41 e 202 del D.Lgs. n.36/2023) in relazione alla disciplina della cessione di immobili di proprietà del Comune quale corrispettivo totale o parziale per l’esecuzione di un contratto pubblico, ai sensi del presente Regolamento è ammessa la permuta di beni immobili comunali mediante trattativa privata con Enti e privati in presenza di motivate circostanze di convenienza o utilità generale.
2. La permuta, qualora non sia già stata prevista dal Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con Deliberazione consiliare nella quale deve essere data evidenza dei motivi particolari ed eccezionali alla base della scelta, in particolare

modo l’interesse prevalente che giustifica l’acquisizione del bene di proprietà altrui da parte del Comune ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta può avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la permuta deve essere preceduta da apposita Perizia di stima del valore del bene comunale da cedere, redatta ai sensi dell’art. 6.

Art.17 - Contratto

1. Il contratto è stipulato nella forma dell’atto pubblico amministrativo, di norma entro sessanta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, previo l’avvenuto versamento dell’integrale importo offerto e la corretta presentazione dei documenti richiesti per la stipula da parte dell’Acquirente.
2. La stipulazione dell'atto di vendita avviene a rogito di un notaio di fiducia dell’Acquirente o del Segretario Comunale.
3. Tutte le spese inerenti e/o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono carico dell’Acquirente.
4. Il mancato versamento del prezzo nel termine fissato e/o la mancata stipulazione del contratto entro i termini di cui sopra, per causa e/o volontà direttamente o indirettamente imputabile all’Acquirente, costituisce titolo per il Comune di provvedere all’incameramento della cauzione costituita in sede di gara, fatto salvo il titolo al risarcimento del maggior danno subito.

Art.18 - Requisiti morali dei contraenti

1. Oltre ai requisiti specifici previsti nell’Avviso di gara, il soggetto identificato come migliore offerente ai fini della vendita del bene in parola non deve:
   a) trovarsi (il richiedente e i propri familiari conviventi, se trattasi di persona fisica; il rappresentante legale e gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, se trattasi di persona giuridica) in alcuna delle cause di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
   b) avere liti pendenti con il Comune;
   c) trovarsi in situazioni di morosità nei confronti del Comune nel pagamento di canoni e/o altre spese dovute a rimborso (utenze, imposte, tasse, ecc.), in caso già assegnatario di immobile del Comune a titolo oneroso.

Art.19 - Accelerazione della dismissione del patrimonio disponibile

1. Al fine di favorire la dismissione dei beni costituenti il patrimonio disponibile dell’Ente, qualunque soggetto sia interessato all’acquisto dei beni inseriti nel Piano delle Alienazioni, sempre che non si trovi nelle situazioni di incapacità a contrattare, può presentare al protocollo dell’Ente un’offerta irrevocabile di acquisto con validità minima di 180 giorni, ad un prezzo non inferiore al valore di stima previsto nel Piano per il bene oggetto d’interesse. La proposta deve

essere corredata da una cauzione d’importo pari al 10% del predetto valore di stima.

2. La proposta di acquisto non è, in alcun caso, vincolante per il Comune. Successivamente, a mezzo di apposito avviso, da pubblicarsi nelle forme previste dal presente Regolamento, il Comune provvede a rendere nota l’offerta di acquisto ricevuta e, qualora entro 30 giorni dalla data di relativa pubblicazione, non dovessero pervenire al protocollo dell’Ente altre e/o diverse offerte di acquisto (nelle medesime forme e contenuti di quella ricevuta) da parte di altri soggetti, il Comune provvede a formalizzare la cessione del bene in favore del Proponente. Qualora, invece, nel termine indicato pervenissero al protocollo dell’Ente una o più offerte irrevocabili di acquisto, l’Amministrazione provvede all’alienazione del bene secondo le modalità ed i termini previsti dal presente Regolamento per l’asta pubblica (l’offerta con il maggiore rialzo).

Art.20 - Rinvio

1. Per la gestione del demanio stradale, valgono le norme del nuovo Codice della Strada (D.lgs. 285/92 e ss.mm.ii.), al suo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii. e al vigente Regolamento per le autorizzazioni e concessioni per l’occupazione di spazi e aree pubbliche.
2. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici e, ove compatibili, le norme che regolano il contratto di compravendita, contenute nel capo I del titolo III del libro IV del Codice Civile.

Art.21 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l’Amministrazione a seguito dell’esecutività della delibera consiliare che lo approva.
2. Decorsa la data di cui al comma precedente, le disposizioni disciplinari in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastante e precedente disposizione regolamentare dell'Ente in materia.
3. Le norme contenute nel presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme statali e regionali o abrogate in caso di contrasto con Leggi e regolamenti statali e regionali. In tali casi, nelle more della formale modifica del presente Regolamento, si applica la normativa sovra-ordinata.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
f.to Ghirardi Dott. Giovanni

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to Tonsi Dott. Matteo

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Funzionario incaricato attesta che copia per immagine su supporto informatico dell'originale analogico viene pubblicata il giorno **18/11/2026** all'Albo elettronico sul sito internet istituzionale di questo Comune (www.comune.malonno.bs.it/), ove rimarrà esposta per 15 gg. consecutivi (art. 124 D. Lgs. 267/2000 e 32, comma 1, L. 18.6.2009 n. 69).

MALONNO **18/11/2026**

IL FUNZIONARIO INCARICATO
F.to Gianfranco Angeli

==========

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la suestesa deliberazione:

X È stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 – 4° comma, del D. Lgs. 267/2000)

- Diverrà esecutiva il _____decorsi 10 giorni dall'ultimo (art. 134, comma 3, del D. Lgs. 267/2000).

IL SEGRETARIO COMUNALE

Addì _____ f.to Tonsi Dott. Matteo

_____