



COMUNE DI BERZO DEMO

**REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE
E GESTIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 01.04.2026

INDICE

NORME GENERALI	3
1. <i>Finalità ed oggetto</i>	3
2. <i>Beni alienabili</i>	3
PARTE I – ALIENAZIONE E ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI	4
3. <i>Programmazione</i>	4
4. <i>Modalità di alienazione degli immobili</i>	5
5. <i>Prezzo di vendita</i>	5
6. <i>Procedure di vendita</i>	6
7. <i>Determinazioni di vendita</i>	6
8. <i>Asta pubblica</i>	6
9. <i>Aste deserte</i>	8
10. <i>Trattativa privata negoziata</i>	8
11. <i>Trattativa privata diretta</i>	9
12. <i>Permuta</i>	9
13. <i>La stipulazione del contratto.</i>	10
14. <i>Diritto di prelazione</i>	10
15. <i>Avvisi di vendita: contenuti</i>	10
PARTE II – LA GESTIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	11
16. <i>principi generali</i>	11
17. <i>modalità di assegnazione di immobili del patrimonio disponibile</i>	11
18. <i>durata e registrazione del contratto</i>	12
19. <i>determinazione del canone</i>	12
20. <i>determinazione del canone agevolato</i>	13
21. <i>obblighi a carico dell’assegnatario</i>	14
22. <i>responsabilità dell’assegnatario</i>	14
23. <i>forma del contratto</i>	14
24. <i>consegna e rilascio dell’immobile</i>	14
25. <i>comodato d’uso</i>	15
PARTE III – NORME FINALI	15
26. <i>Requisiti morali dei contraenti</i>	15
27. <i>accelerazione della dismissione del patrimonio disponibile</i>	15
28. <i>Rinvio</i>	16
29. <i>Entrata in vigore</i>	16

NORME GENERALI

1. FINALITÀ ED OGGETTO

1. Il presente regolamento è adottato in attuazione dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e ss.mm.ii.
2. Con il presente regolamento il Comune di Berzo Demo (di seguito, per brevità, il “**Comune**”, l’“**Ente**” o la “**Amministrazione**”) disciplina le alienazioni, le acquisizioni e le valorizzazioni mediante concessioni e la gestione del proprio patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, e dell'art. 58 del D.lgs.25 giugno 2008 n. 112, successivamente convertito in l. 6 agosto 2008, n. 133, secondo i principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art.1, della Legge 07.08.1990, n.241 e ss.mm.ii., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile ed assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
3. Alle alienazioni di unità immobiliari di proprietà del Comune con finalità di edilizia residenziale pubblica, si applica la normativa di riferimento.
4. Sono escluse, ove non diversamente previsto, dall'applicazione del presente regolamento le procedure per la cessione in diritto di proprietà delle aree nell'ambito degli interventi di edilizia economico-popolare (PEEP) e per gli insediamenti produttivi (PIP).

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 dalle leggi, 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 mantiene al Comune 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 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 alienabili:
 - (a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
 - (b) i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;

- (c) i beni immobili facenti parte del demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - (d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
- L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle 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.
- 6. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
 - 7. Per i beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

PARTE I – ALIENAZIONE E ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI

3. PROGRAMMAZIONE

- 1. In conformità a quanto previsto dall'art.58 del d.l. n. 112/2008, conv. con mod. in l. n. 133/2008, il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari (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 di cui ai commi precedenti, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art.42, secondo comma, lettera l), del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dovrà essere 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. 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 valore presunto di stima. Lo stesso è determinato dall'Area Tecnica del Comune sulla base della documentazione disponibile.
- 5. 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.
- 6. I beni immobili da alienare, individuati dal Consiglio Comunale all'interno del Piano o in altro atto generale di propria competenza, sono individuati principalmente secondo i seguenti criteri:
 - (a) beni a bassa redditività;
 - (b) beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
 - (c) beni non ubicati nel territorio del Comune;
 - (d) beni facenti parte di immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
 - (e) beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
 - (f) aree per le quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;

- (g) beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili e opere pubbliche primarie destinati a conseguire le finalità dell'Ente.
7. I beni inclusi nel piano possono essere oggetto di:
- (a) alienazione;
 - (b) locazione;
 - (c) comodato;
 - (d) 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;
 - (e) concessione di 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;
 - (f) affidamento "in concessione a terzi" ai sensi dell'art. 176 e seguenti del Codice dei contratti pubblici di cui al d.lgs. 36/2023;
 - (g) 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;
 - (h) 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. Il suddetto piano può essere modificato o integrato nel corso dell'anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o acquistati o valorizzati solo con specifico atto del Consiglio comunale.
9. Contro l'iscrizione di un bene negli elenchi di immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione.

4. MODALITÀ DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

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 (ad esempio frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) necessarie per poter procedere alla cessione del bene saranno poste di regola a carico dell'aggiudicatario.
4. In caso di alienazioni di immobili il cui prezzo di aggiudicazione a base d'asta sia superiore ad euro 150.000,00, salvo possibilità per la Giunta di derogare a detta soglia in casi eccezionali e per comprovati motivi, è ammessa la possibilità di dilazionare il prezzo in massimo 36 rate trimestrali, previo versamento di un acconto minimo del 10 per cento e ferma restando la necessità di presentare adeguata garanzia, mediante fideiussione bancaria e/o ipoteca sul bene. Il tasso applicato sarà pari a quello legale vigente al momento dell'aggiudicazione aumentato di 3 punti percentuali. Con delibera della Giunta Comunale, lo spread applicato potrà essere aggiornato in relazione ai tassi adottati dagli istituti di credito.
5. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune rispetto agli immobili in vendita che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione.

5. PREZZO DI VENDITA

1. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione sarà determinato a seguito di stima da parte dell'Area Tecnica del Comune, già con l'approvazione del Piano di cui all'Art. 3. 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 concernente il bene da alienare rilevante ai fini estimativi, e considerato anche il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisto.

2. La perizia estimativa deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve almeno contenere:
 - (a) una relazione tecnico – descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, corredata dalle planimetrie e dai dati catastali;
 - (b) la destinazione dell'immobile;
 - (c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - (d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione;
 - (e) la precisazione se il bene è vincolato, in quanto storico, artistico, architettonico, ecc.
3. Il valore stimato costituisce il prezzo a base di vendita, al netto dell'I.V.A. (se dovuta) sul quale saranno effettuate le offerte.
4. 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.
5. Qualora il prezzo risulti inferiore a quello indicato nel Piano di cui all'Art. 3. e la variazione influisca sugli equilibri di bilancio, con delibera di variazione di bilancio, sarà approvato l'aggiornamento del Piano.

6. **PROCEDURE DI VENDITA**

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
 - (a) asta pubblica;
 - (b) trattativa privata negoziata;
 - (c) trattativa privata diretta;
 - (d) permuta.
3. 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

7. **DETERMINAZIONI DI VENDITA**

1. L'asta pubblica e le altre procedure di vendita vengono indette con determinazione del responsabile dell'Area Tecnica.
2. In particolare, il provvedimento individua il bene, approva l'avviso d'asta e impegna l'eventuale spesa per le pubblicazioni.
3. 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.

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) del r.d. 25 maggio

1924 n. 827, e all'art. 76 dello stesso r.d., vale a dire mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta determinato ai sensi dell'Art. 5.

2. L'avviso d'asta pubblica deve contenere:
 - (a) a descrizione del bene;
 - (b) il prezzo posto a base dell'asta e le eventuali spese accessorie a carico del venditore;
 - (c) le modalità ed il termine per la prestazione delle offerte;
 - (d) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla procedura ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
 - (e) il responsabile del procedimento;
 - (f) l'ammontare e la tipologia del deposito cauzionale;
 - (g) i termini e le modalità con le quali si deve concludere il contratto;
 - (h) ogni ulteriore dettaglio che si ritiene utile e opportuno allo svolgimento della specifica asta.
3. L'avviso d'asta pubblica è pubblicato in forma integrale sul sito web e sull'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. La pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica non può essere inferiore a 30 giorni naturali e consecutivi.
4. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni; in questo caso il bando sarà suddiviso in lotti.
5. 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. Oltre ai 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.
6. 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 di cui all'Art. 15.
7. La documentazione amministrativa relativa all'ammissione alla procedura ("**Documentazione Amministrativa**") e il prezzo offerto ("**Offerta Economica**") devono di regola essere contenuti in due buste separate, secondo le modalità previste nell'avviso d'asta di cui all'Art. 15.
8. 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.
9. L'apertura delle buste avviene in seduta pubblica nel giorno previsto dall'avviso d'asta di cui all'Art. 15, a cura di apposita commissione composta, di regola, dal responsabile dell'Area Tecnica e da due dipendenti del Comune (la "**Commissione**"), salvo diversa disposizione in sede di nomina dei componenti della Commissione.
10. La Commissione procede preliminarmente 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.
11. La Commissione procede poi alla verifica della Documentazione Amministrativa relativa all'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.

12. 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 contenenti l'Offerta Economica.
13. 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.
14. In caso di parità di Offerte Economiche, ove gli offerenti siano presenti all'operazione, si procederà seduta stante, ad offerta segreta fino ad un'unica offerta migliore, in caso gli offerenti non siano presenti si procederà mediante sorteggio, ai sensi dell'art. 77 del r.d. n. 827/1924.
15. 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.
16. L'aggiudicazione avverrà con apposita determinazione dirigenziale o atto equivalente, anche in presenza di una sola offerta, se ritenuta valida.
17. Il pagamento dell'immobile aggiudicato avviene, di regola e fatta salva l'eventuale rateazione ai sensi dell'Art. 4. 4, come segue:
 - (a) versamento nel termine di cinque (10) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione di una caparra di importo pari ad almeno il 30% dell'importo di aggiudicazione (i) a mezzo assegno circolare intestato al Comune e munito della clausola di non trasferibilità, oppure (ii) ovvero a mezzo deposito cauzionale sul conto corrente intestato alla Tesoreria Comunale;
 - (b) versamento del saldo entro trenta (30) giorni dalla data di aggiudicazione.
18. I termini di pagamento sono da intendersi perentori e determinano la decadenza dall'aggiudicazione in caso di ritardi, fatte salve eventuali proroghe concesse dal Comune nel caso in cui il ritardo sia dovuto a circostanze non imputabili all'aggiudicatario.
19. La cessione dell'immobile avviene dopo il versamento dell'importo offerto e la presentazione dei documenti richiesti per la stipula del contratto da parte dell'aggiudicatario.

9. ASTE DESERTE

1. Nel caso in cui, nei 90 giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'asta deserta.
2. Il Responsabile dell'Area Tecnica è autorizzato ad indire uno o più nuovi tentativi d'asta con un prezzo ribassato fino ad un massimo complessivo del 30 per cento, che comunque non dovrà essere inferiore al valore catastale del bene, con eventuale pagamento rateale ai sensi dell'Art. 4. 4 del presente regolamento.
3. Nel caso di completa assenza di interesse, l'Amministrazione, con delibera di Giunta Comunale, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione, prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.
4. Qualora a seguito di diserzione d'asta, entro il termine previsto al primo comma, un agente immobiliare iscritto all'albo, conduca alla vendita del bene, ha diritto alla mediazione in base agli usi locali. Il prezzo non potrà essere inferiore a quello indicato nell'ultimo esperimento di gara.

10. TRATTATIVA PRIVATA NEGOZIATA

1. In caso di alienazione di beni immobili che rivestano un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per il Comune (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.) e di valore massimo di € 100.000,00, si procederà mediante trattativa privata negoziata, mediante la 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 siano messi al corrente e 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 vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. Art. 5. , posto a base delle offerte da presentare.
3. Alla trattativa potranno essere 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.
4. Qualora la trattativa non vada a buon fine per mancanza di offerte, si potrà procedere alla trattativa privata diretta ai sensi del seguente articolo.

11. TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. La trattativa privata diretta è consentita quando ricorrano speciali circostanze come, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, nei seguenti casi:
 - (a) esistenza di unico confinante di un terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo;
 - (b) terreno di proprietà dell'Ente con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente autorizzati o in diritto reale di terzi;
 - (c) manufatto di proprietà dell'Ente insistente su proprietà privata;
 - (d) porzione di fabbricati o terreni di proprietà dell'Ente, facente parte di immobile di proprietà di terzi, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 - (e) alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria;
 - (f) cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che l'Amministrazione ritiene utile acquisire;
 - (g) alienazione a favore delle amministrazioni dello Stato, dei Comuni od altri enti pubblici in genere, o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività;
 - (h) di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
 - (i) allorché nei 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.
2. Al di fuori dei casi sopra indicati, è ammessa la trattativa privata diretta con un unico soggetto, 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 l'Amministrazione il ricorso ad uno degli altri sistemi di vendita indicati dal presente regolamento.
3. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente Art. 5. o indicato nell'ultimo esperimento di gara.

12. PERMUTA

1. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 41 e 202 del d.lgs. 36/2023 in relazione alla disciplina della cessione di immobili di proprietà dell'Amministrazione quale corrispettivo totale o parziale per l'esecuzione di un contratto pubblico, ai sensi del presente Regolamento è ammessa la permuta mediante trattativa privata con Enti e privati di beni immobili comunali 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 in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta, in particolare l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte

dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita relazione di stima redatta ai sensi dell'Art. 5 del presente regolamento.

13. LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO.

1. La stipulazione dell'atto di vendita deve avvenire di norma entro 6 mesi dall'aggiudicazione definitiva.
2. Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto faranno capo all'aggiudicatario che nominerà un notaio di sua fiducia.
3. Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire presso la Tesoreria Comunale che ne rilascia quietanza, prima, o al limite all'atto della stipulazione, salve le ipotesi di dilazione.
4. Nel caso di mancato versamento del prezzo nel termine fissato e/o mancata stipula del contratto, la vendita sarà ritenuta risolta e la cauzione sarà incamerata dall'Amministrazione, salvo il risarcimento di maggior danno.
5. In ogni caso, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo e delle altre indennità di occupazione se istituite e già in corso.
6. Il compratore subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi dell'Ente e deve mantenere i contratti di locazione in corso all'epoca della vendita, i quali non possano essere risolti a volontà del locatore.

14. 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, il Comune può riconoscere il diritto di prelazione ai conduttori, concessionari e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri dovuti per l'utilizzo dei beni, e in possesso di regolare contratto, di natura non transitoria, sul bene oggetto della vendita.
2. L'Area Tecnica comunica ai titolari del diritto, a mezzo di raccomandata A.R. o altro mezzo legale equivalente, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. o altro mezzo legale equivalente entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.
3. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.
4. Ogni qualvolta venga esercitata la prelazione, quale prezzo di vendita si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara
5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di alienazione.
6. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procede all'aggiudicazione al miglior offerente.
7. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento 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.

15. AVVISI DI VENDITA: CONTENUTI

1. La volontà dell'Amministrazione di procedere all'alienazione di immobili è resa nota al pubblico mediante avvisi nei quali sono indicati:
 - (a) beni da cedere;
 - (b) il prezzo a base d'asta e i termini di pagamento;

- (c) gli eventuali diritti, pesi e vincoli inerenti all'immobile;
 - (d) la data e il luogo di apertura delle offerte;
 - (e) l'ufficio presso il quale si possono presentare richieste di chiarimento;
 - (f) le modalità di presentazione delle offerte;
 - (g) le modalità di svolgimento dell'asta (anche con eventuale rinvio al presente Regolamento);
 - (h) la eventuale possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare.
2. Gli avvisi di cui al paragrafo precedente devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale sul sito WEB del Comune di Berzo Demo, almeno nella sezione "Albo Pretorio", e secondo le altre modalità previste dal d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33.
 3. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo articolo.
 4. Potranno essere comunque utilizzati, a discrezione del responsabile competente, anche altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di approvazione del bando o dell'avviso pubblico.
 5. La pubblicazione non può essere inferiore a 15 giorni.

PARTE II – LA GESTIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

16. PRINCIPI GENERALI

1. La gestione del patrimonio immobiliare dell'ente è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse e della loro funzionalità a iniziative e progetti finalizzati allo sviluppo del territorio ed al benessere della cittadinanza.
2. Gli immobili del Comune sono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.
3. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile sono utilizzati per conseguire un'entrata economica o per il conseguimento di finalità di sviluppo territoriale e benessere sociale.
4. L'uso dei beni appartenenti al patrimonio disponibile è consentito, secondo la natura dei beni, nella forma e con contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti sia dal titolo III del libro IV del Codice Civile sia da leggi specifiche di settore, e più precisamente:
 - (a) contratto di locazione (artt.1571 e segg. del Codice Civile, Legge 27.07.1978, n.392 e ss.mm.ii., Legge 09.12.1998, n.431 e ss.mm.ii.);
 - (b) contratto di affitto (artt.1615 e segg. del Codice Civile e Legge 03.05.1982, n. 203 e ss.mm.ii.);
 - (c) comodato (artt. 1803 e segg. del Codice Civile).
5. Per le locazioni di immobili ad uso non abitativo si applica la L. 27.07.1978 n. 392 e s.m.i.
6. I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in affitto con le norme stabilite dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203 s.m.i.

17. MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

1. Per l'assegnazione di immobili del patrimonio disponibile, il Comune bandisce un'asta pubblica, aggiudicando la gara alla migliore offerta in aumento rispetto al canone stabilito secondo i criteri stabiliti nel presente Regolamento, che costituisce la base d'asta.
2. Gli avvisi degli incanti sono resi noti mediante pubblicazione integrale sul sito internet e sull'Albo Pretorio on-line del Comune per almeno 30 giorni consecutivi. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità, di volta in volta individuate nella determinazione di indizione della procedura di assegnazione.

3. Si applicano, per la Commissione di gara e per lo svolgimento della procedura di gara, per quanto compatibili, le norme stabilite per l'asta pubblica di cui al precedente articolo 8.
4. All'atto della partecipazione alla procedura di assegnazione, si dovrà versare la somma pari a due mensilità a garanzia dei propri adempimenti. Tale somma verrà considerata come deposito cauzionale all'atto della stipula del contratto di locazione e, salvo inadempimenti, sarà restituita al termine del contratto medesimo. In caso di rinuncia dell'aggiudicatario, tale somma non sarà restituita.
5. Si può procedere a trattativa privata, quando:
 - (a) è andata deserta la procedura dell'asta pubblica;
 - (b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della locazione/affittanza annuale non supera euro 40.000,00 (quarantamila/00).
6. Il Comune può procedere a trattativa diretta nei seguenti casi:
 - (a) per le locazioni afferenti a servizi dello Stato o di Pubbliche Amministrazioni;
 - (b) per le locazioni di beni patrimoniali ad enti, istituzioni, consorzi, associazioni, per le quali si valuta, oltre l'aspetto economico, le finalità da questi perseguite;
 - (c) alla scadenza delle locazioni/affittanze, privilegiando la stipula di un nuovo contratto con il precedente conduttore/affittuario;
 - (d) alla scadenza delle locazioni commerciali, privilegiando la stipula di un nuovo contratto con il precedente conduttore, al fine di evitare le conseguenze derivanti dall'art. 34 della legge 27.07.1978, n.392 e ss.mm.ii., ossia il pagamento dell'indennità di avviamento;
 - (e) quando un soggetto già locatario e/o affittuario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in locazione e/o affitto di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in locazione e/o affitto ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati.
7. Nei casi di cui al precedente punto, lett. c) e d), l'assegnazione a trattativa privata diretta è subordinata alla previa rideterminazione del canone e verifica del comportamento tenuto dal conduttore/affittuario, quanto all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone e/o di quant'altro dovuto contrattualmente o per legge.
8. I beni immobili con destinazione agricola possono essere concessi in affitto, preferibilmente ad esercenti l'attività agricola, mantenendo, comunque, il vincolo dell'attività agricola per la durata dell'affittanza.
9. Sui terreni agricoli e relative pertinenze, acquisiti dal Comune mediante atto espropriativo per pubblica utilità, fino all'esecuzione dell'opera pubblica, può essere consentita la coltivazione da parte degli espropriati o loro affittuari a titolo precario gratuito, con onere della custodia dei terreni.
10. Il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie avverrà secondo le modalità specificate nel contratto di locazione. Ai soggetti morosi nei confronti del Comune è preclusa la possibilità di richiedere in uso immobili sino a estinzione del debito.

18. DURATA E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

1. I contratti di locazione e di affitto avranno una durata pari a quella prevista dalla specifica normativa vigente, a seconda della rispettiva destinazione d'uso di ciascun bene immobile.
2. I suddetti contratti, in ogni caso, non possono essere rinnovati tacitamente, ma solo previa verifica del permanere dei requisiti che hanno giustificato l'assegnazione e/o la solvenza.
3. Salvo quanto diversamente pattuito tra le parti, le spese di registrazione sono poste a carico del contraente.

19. DETERMINAZIONE DEL CANONE

1. Il canone per la cessione in uso degli immobili del patrimonio disponibile del Comune è determinato da una perizia di stima redatta dall'ufficio Tecnico del Comune, sulla base dei valori correnti di mercato per immobili di analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso.
2. La determinazione del canone può essere definita anche dall'Agenzia delle Entrate e/o del Demanio, previa sottoscrizione di appositi accordi di collaborazione.
3. Per gli immobili da concedere in uso abitativo, il canone viene determinato applicando i criteri e le modalità stabilite dai vigenti accordi locali sottoscritti, ai sensi dell'art.2, comma 3, della Legge 09.12.1998 n.431 e del DM 30.12.2002, tra il Comune ove hanno sede gli immobili da locare e le associazioni sindacali territoriali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentativa. Ove ciò non sia possibile, si procederà alla determinazione del canone come al precedente punto 1 del presente articolo, salvo quanto previsto nel successivo articolo.
4. Il canone è adeguato annualmente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferito al mese precedente a quello di decorrenza del contratto, in misura corrispondente a quanto previsto dalla normativa vigente applicabile alla specifica tipologia di contratto ovvero nella misura contrattualmente stabilita, comunque non inferiore al 75% dell'indice ISTAT registrato nel periodo di riferimento.

20. DETERMINAZIONE DEL CANONE AGEVOLATO

1. Per gli immobili assegnati in uso per finalità diverse ad enti del terzo settore, il valore corrente di mercato, è corretto applicando le percentuali di riduzione di cui al comma 5 del presente articolo.
2. Potranno essere ammesse alla riduzione rispetto al canone di mercato le seguenti categorie i soggetti di cui all'art. 4 del d.lgs. n. 117/2017 o altri enti o organismi non ricompresi nella citata disposizione e la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale, senza fini di lucro.
3. I soggetti di cui al precedente comma per essere ammessi alla riduzione del canone dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:
 - (a) attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
 - (b) attività di tutela dell'ambiente;
 - (c) attività di protezione civile;
 - (d) attività educativa;
 - (e) attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
 - (f) attività culturali o scientifiche;
 - (g) attività di promozione sportiva.
4. Agli effetti del presente articolo gli Enti, Associazioni, Fondazioni, ecc. sono divisi in due categorie:
 - (a) di tipo A: che svolgono attività di cui al comma 3, non aventi fini di lucro, che abbiano sovvenzioni o contributi di diversa natura, a carattere continuativo, pubblici o privati;
 - (b) di tipo B: che svolgono attività di cui al comma 3, non aventi fini di lucro, la cui sola fonte di finanziamenti e/o sostentamento derivi dalla contribuzione associativa dei soci stessi.
5. Il canone è determinato nel seguente modo:
 - (a) 70% del canone di mercato per enti di cui al Tipo A;
 - (b) 30% del canone di mercato per enti di cui al Tipo B.
6. L'effettiva determinazione del canone agevolato nei limiti percentuali sopra stabiliti sarà effettuata dall'ufficio tecnico del Comune e il canone di mercato sarà determinato mediante la compilazione in un'apposita tabella applicando i parametri che tengono conto dell'ubicazione e consistenza dell'immobile e stato di vetustà.
7. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le attività descritte al comma 3, fermo restando il canone di mercato per eventuali spazi utilizzati per finalità lucrative riferibili al medesimo soggetto (es. esercizio di somministrazione alimenti e bevande non esclusivamente rivolto agli associati ed esteso chiunque).
8. In caso di applicazione di un canone agevolato, dovranno essere comunque coperti dall'assegnatario oltre ai costi della manutenzione ordinaria e quelli inerenti le utenze ed alle spese

contrattuali anche le spese di manutenzione straordinaria fatti salvi gli interventi di carattere strutturale.

21. OBBLIGHI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

1. Le spese di gestione (sorveglianza, pulizia, custodia dell'immobile), per le utenze (acqua, luce, gas, riscaldamento, telefono, ecc.), per la tassa smaltimento rifiuti ed altre imposte e tasse dovute per legge, nonché le eventuali spese condominiali e quelle di ordinaria manutenzione sono ad esclusivo carico dell'assegnatario del bene.
2. L'assegnatario di un fabbricato del Comune voltura i contratti di utenze di energia elettrica, gas, acqua nonché telefoniche e si assume ogni onere amministrativo e di esercizio.
3. Qualora vi siano spazi comuni o in caso di impossibilità di separazione di impianti di rete (energia elettrica, idrica, gas, riscaldamento, telefonia) a servizio di spazi occupati da diversi utenti, il Comune stabilisce, ove necessario, mediante un piano di riparto, la suddivisione delle spese tra i diversi utenti, sulla base di tabelle millesimali o, in alternativa, sulla base del criterio dei metri quadrati/metri cubi occupati.

22. RESPONSABILITÀ DELL'ASSEGNATARIO

1. L'assegnatario di bene immobile risponde dei danni da chiunque causati agli immobili, agli impianti, alle attrezzature e agli arredi del bene assegnato, inoltre, solleva il Comune da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso dell'uso dell'immobile e/o delle attività ivi svolte.
2. Salvo per quanto attiene all'uso abitativo, a garanzia dei diritti patrimoniali del Comune per tutta l'effettiva durata della fruizione del bene, l'assegnatario è tenuto a stipulare, presso primaria compagnia di assicurazione iscritta all'Albo Nazionale, adeguate polizze assicurative contro i danni causati alle strutture nonché per responsabilità civile verso terzi, per un massimale stabilito in relazione al valore della struttura assegnata. Una copia delle polizze deve essere consegnata al Comune.

23. FORMA DEL CONTRATTO

1. Salvo diversamente stabilito dalla normativa vigente o pattuito tra le parti, i contratti di gestione del patrimonio immobiliare, disciplinati dalla seconda parte del presente Regolamento, sono stipulati nella forma della scrittura privata o, se diversamente disposto nel bando, in forma pubblica amministrativa, a seguito di apposita determinazione dell'ufficio competente che ne approva lo schema e le condizioni generali.

24. CONSEGNA E RILASCIO DELL'IMMOBILE

1. La consegna ed il rilascio dell'immobile oggetto di assegnazione devono risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti.
2. L'immobile oggetto di assegnazione viene consegnato successivamente alla stipulazione del contratto. In mancanza di rilievi, l'immobile si riterrà consegnato nelle dovute condizioni.
3. Alla scadenza naturale o anticipata del contratto deve avvenire l'atto di riconsegna dell'immobile, libero da cose e persone ed in buono stato d'uso e manutentivo, da parte dell'assegnatario. Tale atto consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e conservazione di tutti i beni concessi, rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna. Ogni danno

accertato comporta per l'assegnatario l'obbligo del risarcimento. Non è considerato danno il normale deterioramento d'uso.

25. COMODATO D'USO

1. Con provvedimento della Giunta Comunale congruamente motivato, i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune possono essere concessi in comodato ad enti pubblici o privati, associazioni, fondazioni, i quali non abbiano scopo di lucro e promuovano e tutelino interessi generali della comunità.
2. Per far ricorso al comodato devono ricorrere obiettivi di tutela e di valorizzazione del bene o altre speciali circostanze inerenti lo svolgimento di attività di interesse generale, da indicarsi nel suddetto provvedimento.
3. L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità dello specifico bene.
4. In ogni caso sono posti a carico della parte tutti gli oneri relativi alle utenze e quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, questi ultimi se oggetto di specifico atto negoziale.
5. Il comodato in uso a terzi si intende revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

PARTE III – NORME FINALI

26. REQUISITI MORALI DEI CONTRAENTI

1. Oltre agli eventuali requisiti specifici previsti ed evidenziati nel relativo avviso d'asta pubblica, il contraente selezionato per la vendita o l'assegnazione in uso, a titolo oneroso o gratuito, di beni patrimoniali, mediante le procedure previste nel presente Regolamento, 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.

27. ACCELERAZIONE DELLA DISMISSIONE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

1. Al fine di favorire la dismissione del patrimonio disponibile dell'Ente, chiunque sia interessato all'acquisto dei beni inseriti nel Piano delle Alienazioni, sempre che non si trovi nelle situazioni di incapacità a contrattare, può depositare al protocollo dell'ente offerta irrevocabile di acquisto con validità minima di 180 giorni, ad un prezzo non inferiore al valore di stima. La proposta deve essere corredata da cauzione pari al 10%.
2. La proposta non vincola l'Amministrazione. Successivamente, a mezzo di apposito avviso, da pubblicarsi nelle forme previste dall'art. 6 del presente regolamento, l'Amministrazione provvede a rendere nota l'offerta irrevocabile di acquisto. Qualora entro 30 gg. dalla pubblicazione non pervengano al protocollo dell'Ente altre offerte irrevocabili di acquisto da parte di altri soggetti, l'Amministrazione provvede alla vendita a favore del proponente. Qualora invece nel termine

indicato pervengano al protocollo dell'Ente una o più offerte irrevocabili di acquisto, l'Amministrazione provvede a selezionare l'offerta con il maggiore rialzo.

28. RINVIO

1. Per la gestione del demanio stradale, valgono le norme del nuovo Codice della Strada D.lgs. 285/92, al suo regolamento di attuazione approvato con Dpr 495/1992 e al 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 normative 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.

29. 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. Da tale data, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastante e precedente disposizione regolamentare dell'ente in materia.
3. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano agli atti di concessione ed ai contratti di locazione o di altro tipo stipulati successivamente alla data della sua entrata in vigore.
4. Sono fatti salvi le concessioni amministrative ed i contratti stipulati precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento, sino alla naturale scadenza dei medesimi.
5. Le norme contenute nel presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, nelle more della formale modifica del presente Regolamento, si applica la normativa sovraordinata.