



COMUNE DI ORTONA

Medaglia d'Oro al Valore Civile

PROVINCIA DI CHIETI

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Seduta n. **46** del **3 settembre 2012**

OGGETTO: Approvazione del Regolamento per la valorizzazione, l'alienazione e la permuta del patrimonio immobiliare del Comune di Ortona.

L'anno **duemiladodici** il giorno **3** del mese di **settembre** alle ore **18,30** in Ortona, nella sala delle adunanze consiliari, aperta al pubblico, previa comunicazione inviata al Prefetto, agli Assessori e ai Revisori dei conti e notifica, nei termini di legge, di avviso scritto a tutti i componenti, si è riunito il Consiglio comunale, in seduta ordinaria di 1^a convocazione.

Sono presenti:

il Sindaco

Pres. Ass.

d'OTTAVIO Vincenzo

X	
---	--

Consiglieri Comunali:

Pres. Ass.

Pres. Ass.

1 - CASTIGLIONE Leo

	X
--	---

09 - MARINO Patrizio

X	
---	--

2 - CIERI Tommaso

X	
---	--

10 - MENICUCCI Luigi

X	
---	--

3 - COCCIOLA Ilario

X	
---	--

11 - MONTEBELLO Claudio

X	
---	--

4 - COLETTI Tommaso

X	
---	--

12 - MUSA Franco

X	
---	--

5 - DE IURE Domenico

X	
---	--

13 - NAPOLEONE Giulio

X	
---	--

6 - DI MARTINO Remo

X	
---	--

14 - SCARLATTO Alessandro

X	
---	--

7 - DI SIPIO Nadia

X	
---	--

15 - SCHIAZZA Simonetta

X	
---	--

8 - FRATINO Nicola

X	
---	--

16 - TUCCI Enzo

X	
---	--

Consiglieri assegnati

17

Consiglieri in carica

17

Risultando in totale: presenti n. **16** e assenti n. **1** la seduta è valida.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, c. 4, lett. A) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000 il Segretario Generale Dott.ssa Mariella Colaiezzi.

Il Presidente del consiglio Avv. Ilario Cocciola pone in discussione l'argomento in oggetto. Relaziona sull'argomento l'Assessore Gianluca Coletti, come da resoconto allegato.

Interviene il Sindaco, come da resoconto allegato, e presenta un emendamento all'art. 22 del regolamento come di seguito formulato: al comma 1 sostituire le parole "all'aggiudicazione definitiva" con le parole "alla stipula del contratto".

Il cons. Fratino presenta un emendamento all'art. 19 del regolamento come di seguito formulato: al comma 3, lettera a) aggiungere le parole "individuazione catastale, provenienza e destinazione urbanistica, diritti e pesi inerenti al bene".

Il cons. Napoleone presenta a sua volta un emendamento all'art. 14 del regolamento, come di seguito formulato: aggiungere il punto 7, dopo "alienazione" le parole "l'eventuale variazione di destinazione urbanistica avverrà nel rispetto delle disposizioni di legge".

Il Segretario esprime parere favorevole su tutti gli emendamenti presentati.

Si susseguono vari interventi, come da resoconto allegato.

Il Presidente pone in votazione i tre emendamenti presentati, con il seguente risultato:

Emendamento n. 1: voto favorevole unanime, reso per alzata di mano;

Emendamento n. 2: voto favorevole unanime, reso per alzata di mano;

Emendamento n. 3: voto favorevole unanime, reso per alzata di mano.

Interviene il consigliere Tommaso Coletti, come da resoconto allegato.

A seguito di che

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che l'art. 58 del D.L. n. 112/2008 come convertito dalla legge n. 133/2008 ha introdotto nuove norme in materia di ricognizione, riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà degli enti locali, ribadendo l'importanza di procedere alla valorizzazione ovvero dismissione di quelli non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali;

CONSIDERATO che l'evoluzione normativa in materia di gestione del patrimonio immobiliare comunale, impone un ruolo strategico soprattutto al patrimonio disponibile, sia nel caso in cui sia finalizzato direttamente al perseguimento di finalità pubbliche, che nel caso in cui diventi lo strumento per fronteggiare minori disponibilità di risorse finanziarie;

CONSIDERATO che l'alienazione costituisce una modalità gestionale del patrimonio per la quale si ravvisa l'esigenza di assicurare lo snellimento del procedimento di vendita e/o di permuta e dei sistemi e criteri da utilizzarsi nel rispetto delle norme di legge;

RILEVATO che, in particolare, la proposta di regolamento allegata al presente atto intende assicurare il rispetto del principio di redditività del patrimonio, pur tenendo conto, necessariamente, delle caratteristiche proprie di ogni singolo cespite, per cui il valore iniziale del bene da alienarsi sarà quello di mercato, determinato nella relazione di stima, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura del bene da valutare;

RILEVATO che i sistemi di vendita proposti assicurano altresì il rispetto dei criteri di economicità, trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà comunale;

RITENUTO opportuno disciplinare le procedure per la valorizzazione, l'alienazione e la permuta del patrimonio immobiliare del Comune di Ortona (CH) attraverso una specifica regolamentazione;

VISTO il D.L. n. 112/2008, convertito in l. n. 133/2008 e la l. n. 214/2011;

VISTO l'art. 42 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO il parere relativo alla regolarità tecnica espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come risulta dall'allegata scheda che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Sulla scorta degli emendamenti approvati;

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1. Di approvare il Regolamento per la valorizzazione, l'alienazione e la permuta del patrimonio immobiliare del Comune di Ortona (CH), che allegato alla presente deliberazione, ne forma parte integrante e sostanziale.
2. Di dare mandato al Sindaco, alla Giunta Comunale e ai Dirigenti interessati di adottare tutti gli atti di propria competenza di attuazione della presente deliberazione.
3. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Inoltre;

Su conforme proposta del presidente;

Con voti favorevoli unanimi espressi, per alzata di mano

DELIBERA

Di dichiarare così come dichiara, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del TUEL approvato con D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. COLAIEZZI**

IL PRESIDENTE
F.to **I. COCCIOLA**

IL CONSIGLIERE ANZIANO
F.to **T. COLETTI**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Ortona e vi rimarrà per 15 giorni interi e consecutivi.

Ortona, 17 settembre 2012

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. COLAIEZZI**

La suestesa deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Ortona, 17 settembre 2012

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. COLAIEZZI**

CITTA' DI ORTONA
(Provincia di CHIETI)

REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE, L'ALIENAZIONE E LA PERMUTA DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI ORTONA (CH).

INDICE

TITOLO I) DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1) FINALITÀ E PRINCIPI

TITOLO II: BENI IMMOBILI

CAPO I: TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI

Articolo 2) TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Articolo 3) BENI DEMANIALI

Articolo 4) BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI

Articolo 5) BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Articolo 6) REGIME GIURIDICO DEI BENI DEMANIALI

Articolo 7) REGIME GIURIDICO DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI

Articolo 8) REGIME GIURIDICO DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

CAPO II: INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI

Articolo 9) PRINCIPI GENERALI

Articolo 10) INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Articolo 11) AMMORTAMENTO

Articolo 12) RICOGNIZIONE PERIODICA DEI BENI

TITOLO III) GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Articolo 13) – BENI ALIENABILI.

Articolo 14) – PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI.

Articolo 15) – VALIDITA' E INTEGRAZIONI DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI.

Articolo 16) – PERIZIA ESTIMATIVA.

Articolo 17) – AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA.

Articolo 18) – SISTEMI DI ALIENAZIONE.

Articolo 19) – PROCEDURA APERTA.

Articolo 20) – DIRITTO DI PRELAZIONE.

Articolo 21) – COMMISSIONE DI GARA.

Articolo 22) – OFFERTE E AGGIUDICAZIONE.

Articolo 23) – PROCEDURA RISTRETTA.

Articolo 24) – PROCEDURA NEGOZIATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA.

Articolo 25) – PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA.

Articolo 26) – DIVIETO SPECIALE DI ACQUISTARE

Articolo 27) – CONTRATTO

Articolo 28) – PREZZO

Articolo 29) – RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE

Articolo 30) – PROCEDURA PER LA VALORIZZAZIONE E PERMUTA DEL PATRIMONIO
NECESSARIO ALL'ESPLETAMENTO DELLE FUNZIONI SPECIFICHE DELL'ENTE

TITOLO IV) NORME FINALI

Articolo 31) – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI ED ENTRATA IN VIGORE

TITOLO I) DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1) Finalità e principi

1. Il presente regolamento disciplina le valorizzazioni, alienazioni e permutate del patrimonio immobiliare di proprietà comunale nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa.
2. Il regolamento è adottato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, 2° comma, della Legge n. 127/97, nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'art. 7 del D. Lgs 267/00, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
3. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Ortona, utilizzando sistemi che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione, con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione. Esso costituisce, dunque, 'lex specialis' per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.
4. Mentre le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e vincolano l'offerente a decorrere dall'aggiudicazione provvisoria l'Amministrazione è vincolata dal momento della stipula del contratto. Sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o d'interesse pubblico intervenute fino al momento della stipula, possono indurre l'Amministrazione a ritenere non più opportuno procedere alla formalizzazione del contratto di compravendita, senza che ciò comporti risarcimento alcuno.

TITOLO II: BENI IMMOBILI

CAPO I: TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI

Articolo 2) Tipologia dei beni immobili comunali

1. Appartiene al Comune di Ortona il complesso di beni immobili classificabile in base alla vigente normativa in:
 - a. beni demaniali
 - b. beni patrimoniali indisponibili
 - c. beni patrimoniali disponibili

Articolo 3) Beni Demaniali

1. Fanno parte del demanio Comunale i beni destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività.
2. Il Demanio Comunale è costituito dai beni di proprietà del Comune come meglio individuati dagli articoli 822 e 824 del Codice Civile, in particolare:
 - a. le strade, le piazze le loro pertinenze;
 - b. gli acquedotti;
 - c. gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi vigenti in materia;
 - d. le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche; e. cimiteri;
 - f. mercati comunali;
 - g. gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico.
3. A tali beni sono collegate le servitù demaniali attive o passive costituite per la loro utilità o a carico degli stessi, quali: lo scolo attraverso fondi privati delle acque provenienti dalle strade demaniali, le distanze di rispetto da strade e cimiteri, posa e passaggio di acque pubbliche a carico di privati, l'uso di sorgenti di acque

private.

Articolo 4) Beni Patrimoniali Indisponibili

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile i beni destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 824 del Codice Civile e come meglio individuati dall'art. 826 del Codice Civile. Fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune gli immobili di proprietà Comunale destinati a sede di pubblici uffici.
2. Ogni altro bene immobile non demaniale destinato direttamente a perseguire un fine proprio del Comune appartiene parimenti al patrimonio indisponibile comunale.
3. I beni patrimoniali indisponibili assolvono direttamente la loro funzione essendo impiegati dall'amministrazione per lo svolgimento di un servizio pubblico. I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano, sono imprescrittibili e impignorabili, né possono formare oggetto di negozio di diritto privato finché dura la loro destinazione.
4. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane tale destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico e in particolare, con concessione amministrativa.
5. Rientrano nel patrimonio indisponibile del Comune:
 - a. gli edifici comunali adibiti ad uffici;
 - b. gli edifici comunali adibiti a scuole;
 - c. gli edifici e gli impianti adibiti ad attività sportive, culturali, teatrali, sociali;
 - d. gli edifici adibiti alla raccolta di beni culturali, (archivio, museo, biblioteca, pinacoteca);
 - e. gli immobili, gli impianti ed i mezzi occorrenti per il funzionamento dei servizi comunali (raccolta rifiuti, trasporti urbani ecc.);
 - f. parchi e giardini;
 - g. macelli pubblici, mercati, bagni pubblici e lavatoi pubblici;
 - h. gli impianti di illuminazione pubblica;
 - i. gli impianti di depurazione;
 - j. gli alloggi sovvenzionati E.R.P. di tipo economico-popolari costruiti per l'assegnazione alle fasce sociali deboli;
 - k. le aree espropriate ex art. 9 e ss. della legge 865/1971 per le quali è cessata la destinazione urbanistica e sulle quali il Comune ha esercitato il diritto di prelazione (art.21 L. 865/71);
 - l. le aree espropriate per l'attuazione dei P.E.E.P.;

Articolo 5) Beni Patrimoniali Disponibili

1. Fanno parte del patrimonio Comunale disponibile i beni immobili che non sono classificati come beni demaniali né sono beni patrimoniali indisponibili non essendo destinati ad assolvere un pubblico servizio, né destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato.

Articolo 6) Regime Giuridico dei beni demaniali

1. I beni del Demanio Comunale sono destinati ad una funzione pubblica per cui:
 - a. non sono alienabili, non sono assoggettabili a servitù reali, non possono essere oggetto di possesso e di usucapione da parte di privati e non sono suscettibili di esecuzione forzata;
 - b. i limiti privatistici e pubblicistici che gravano sui beni privati sono applicabili ai beni demaniali nei casi e nella misura previsti dalla legislazione vigente (distanze legali, concessioni ad aedificandum, ecc.);
 - c. l'amministrazione dei beni demaniali comunali è di esclusiva competenza del Comune cui spetta la ricognizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la loro utilizzazione può avvenire secondo le norme legislative e regolamentari vigenti;
 - d. essi vengono destinati di norma all'uso pubblico o nei modi e nei termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale che li potrà anche ammettere al godimento di singoli o di categorie di cittadini in forza di provvedimenti amministrativi e sempre compatibilmente con il preminente interesse pubblico.

Articolo 7) Regime giuridico dei beni patrimoniali indisponibili

1. I beni patrimoniali indisponibili in virtù del loro vincolo di destinazione d'uso ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici:
 - a. entrano a far parte del patrimonio Comunale solo in forza di un atto o fatto del Comune che assegni concretamente il bene ad un servizio pubblico (art. 826 cod. civ., comma 3);
 - b. partecipano al regime pubblicistico in costanza della destinazione pubblica loro assegnata dal Comune;
 - c. sono imprescrittibili e impignorabili, né possono formare oggetto di negozi di diritto privato finché dura la loro destinazione. Sono tuttavia possibili negozi di diritto privato che siano compatibili con la destinazione pubblica del bene;
 - d. la tutela dei beni verrà svolta dall'Amministrazione che si avvarrà sia dei mezzi predisposti dal diritto privato a tutela della proprietà e del possesso sia dei poteri di diritto pubblico messi a disposizione dalla normativa vigente (potere di polizia, potere di autotutela, ecc.).
2. Nei casi di cui alla lettera d) del comma precedente, i poteri che il Comune può esercitare a tutela del proprio bene demaniale potranno esplicarsi in ordini, divieti, autorizzazioni in base a norme la cui inosservanza comporterà per i trasgressori l'applicazione di sanzioni amministrative penali. In caso di ordine non ottemperato di ripristino del bene demaniale il Comune potrà procedere d'ufficio al ripristino addebitandone il costo al trasgressore.

Articolo 8) Regime giuridico dei beni patrimoniali disponibili

1. I beni del patrimonio disponibile hanno un valore strumentale prevalentemente economico e vanno riguardati per la loro capacità di produrre reddito utile all'amministrazione per il raggiungimento dei propri fini.
2. La facoltà di un utilizzo che comporti la rinuncia anche parziale al reddito che possono produrre, deve essere previsto da specifiche disposizioni regolamentari e/o adeguatamente motivata da fini riconducibili ai compiti istituzionali del Comune.
3. Tali beni mancano di una destinazione attuale al pubblico servizio sia perché non idonei ad assolverlo sia perché, pur possedendo tale idoneità, sono dismessi dal servizio pubblico.

CAPO II: INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI

Articolo 9) Principi generali

1. Tutti i beni di cui al Capo I risultano, con le loro destinazioni attuali, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario dei beni immobili comunali, predisposto ai sensi del D.Lgs. n. 267/00 e ss.mm.; l'iscrizione del bene nell'apposito elenco non ha valore costitutivo, ma solo ricognitivo della tipologia di appartenenza.
2. I beni immobili di interesse storico-artistico su cui gravi un vincolo ai sensi della Legge 1089/1939 e successive modificazioni e integrazioni, sono inventariati e sono registrati anche in un apposito elenco allegato all'inventario generale, tenuto e aggiornato dal Dirigente del Settore II.
3. L'assegnazione a una delle categorie soprascritte ha luogo in sede di prima approvazione dell'inventario, mentre per i beni successivamente acquisiti l'assegnazione ha luogo all'atto della loro acquisizione.
4. Gli organi competenti dispongono il passaggio dei beni da una categoria all'altra.
5. Il passaggio dei beni dalla categoria della demanialità alla patrimonialità, e dalla categoria della patrimonialità indisponibile a quella disponibile è disposto dal competente organo quando i beni medesimi cessano dalla loro destinazione a finalità pubbliche; dell'avvenuta adozione del provvedimento è dato avviso presso l'albo pretorio comunale.
6. La sospensione anche a lungo termine dell'uso pubblico del bene demaniale o patrimoniale indisponibile non comporta la perdita della proprietà Comunale del bene, ma il passaggio di questo al patrimonio disponibile del Comune e la sua sottoposizione al regime giuridico di tali beni.

Articolo 10) Inventario dei beni immobili comunali

1. I beni immobili di proprietà del Comune sono descritti in inventario.

2. L'inventario generale è
3. L'inventario generale è composto da:
 - a. inventario dei beni demaniali;
 - b. inventario dei beni patrimoniali indisponibili;
 - c. inventario dei beni patrimoniali disponibili.
3. L'inventario dei beni del demanio Comunale consiste in uno stato descrittivo e valutativo in coerenza con i rispettivi atti catastali e, per quelli trasferiti dallo Stato, Regione e Provincia, con i rispettivi decreti di trasferimento e conseguenti verbali di consegna.
4. L'inventario dei beni patrimoniali indisponibili e disponibili consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, anche su supporto informatico, comprendente le seguenti indicazioni:
 - a) identificativo inventario (suddiviso in base alla tipologia di bene)
 - b) luogo, denominazione, qualità e breve descrizione del bene e del contesto territoriale di riferimento;
 - c) connotati catastali (foglio, particella, sub, consistenza, ecc), la stima e la rendita imponibile;
 - d) i titoli di provenienza;
 - e) l'estensione (con indicazione della superficie lorda e commerciale);
 - f) titoli abilitativi, agibilità, collaudo e certificazioni d'idoneità degli impianti previsti dalla vigente normativa;
 - g) il valore fiscale e la stima di massima del valore di mercato ;
 - h) l'uso o servizio speciale a cui sono destinati;
 - i) la durata di tale destinazione;
 - j) la destinazione urbanistica (parametri edilizi, usi ammissibili e norma tecnica d'attuazione);
 - k) eventuale vincoli e limitazioni d'uso dell'immobile (bene di interesse storico-artistico, vincolo idrogeologico, paesaggistico, ecc.);
 - l) concessione in uso a terzi (comodato, contratto registrato, canone annuo, scadenza, ecc.) .
5. Altre voci utili per la classificazione, inventariazione, valorizzazione dei beni successivamente individuate, saranno comunque inserite nell'inventario. Ogni singolo stato descrittivo è altresì corredato della documentazione relativa alle certificazioni catastali, di Conservatoria dei Registri Immobiliari, certificazione amministrativa (licenze, concessioni edilizi, autorizzazioni, permessi di costruire, certificati autorità sanitaria, certificazione Vigili del Fuoco, ecc.) e certificazioni riguardanti il controllo della sicurezza statica, antincendio e impiantistica.
6. Il Responsabile del II Settore, collaborerà con i diversi Servizi, ognuno dei quali dovrà fornire tutte le informazioni necessarie per l'aggiornamento degli inventari (copia dei rogiti, copia degli accatastamenti, stime, ecc.).

Articolo 11) Ammortamento

1. Gli ammortamenti sui beni immobili sono determinati con i coefficienti di cui all'art. 229, comma 7, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
2. Non sono soggetti ad ammortamento i cespiti che non subiscono deprezzamenti, usura o obsolescenza, in particolare i seguenti beni:
 - a. terreni;
 - b. beni bibliografici, documentari e iconografici;
 - c. beni di interesse storico-artistico gravati da vincolo ai sensi della Legge 1089/1939 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 12) Ricognizione periodica dei beni

1. I beni comunali demaniali e patrimoniali disponibili e indisponibili sono sottoposti dal Dirigente del II settore a ricognizione periodica al fine della loro migliore utilizzazione e per l'aggiornamento dei valori iscritti negli inventari.
2. Le ricognizioni periodiche sono effettuate a scadenze non superiori ai dieci anni.
3. L'aggiornamento dei valori iscritti negli inventari saranno effettuati ogni qualvolta saranno eseguiti sul bene interventi di manutenzione straordinaria di consistenza tale da rendere non più realistico il valore già iscritto.

TITOLO III) GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Articolo 13) Beni alienabili

1. Vengono considerati beni alienabili:

a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause; 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). Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 14 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

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

Articolo 14) Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 13 il Consiglio Comunale approva il **Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008.**[\(1\)](#)

2. A tal fine la Giunta comunale presenta al Consiglio comunale, per l'approvazione, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in cui vengono individuati i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

3. La delibera di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è adottata annualmente come allegato del bilancio di previsione; il piano deve essere coordinato con la programmazione economico - finanziaria pluriennale.

4. I beni da alienare, il cui valore è espresso in base ad una stima di massima, sono inseriti nel piano delle alienazioni immobiliari, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.

5. Ogni singolo bene inserito nel Piano verrà catalogati in un prospetto contenente le seguenti indicazioni: la descrizione del bene, la località, l'identificativo dell'inventario, i dati catastali (fg., particelle e sub), la consistenza, gli usi attuali, gli eventuali vincoli, la tipologia d'intervento proposto (alienazione/valorizzazione/permuta), una breve descrizione, il valore della stima (conto patrimonio), le relazioni con il PRG e l'eventuale attivazione di specifiche procedure di variante al PRG (progetto di valorizzazione).

6. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, previa istruttoria dell'ufficio, l'inserimento negli elenchi del piano di alienazione e valorizzazione ha gli effetti del provvedimento che accetta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità.

7. La delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all'alienazione; l'eventuale variazione di destinazione urbanistica avverrà nel rispetto delle disposizioni di legge.

8. Contestualmente e/o successivamente all'atto di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni il Consiglio può adottare, nelle forme e con le procedure di cui alla L.R. 18/'83 nel testo in vigore (in assenza di una specifica regolamentazione regionale delle procedure semplificate di cui all'art. 27 della L. 214/2011), su specifici ambiti strategici comunali, progetti di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

9. Tali progetti, corredati da apposita documentazione tecnico-amministrativa (relazione descrittiva, planimetrie localizzative -catastale, aereofotogrammetria- dell'ambito d'intervento, stralcio di PRG e proposta di zonizzazione e normativa di riferimento, possibili soluzioni planivolumetriche, analisi di mercato, stime, valutazione del costo dell'area ed immobili a seguito della valorizzazione, ecc.) verranno adottati, con le procedure di cui al combinato disposto dell'art. 58 della D.L. 112/2008, convertito con L. 133/2008, art. 27 della L. 214/2011 ed artt. 10 e 11 della L.R. 18/'83 nel testo in vigore.

Note

(1) Art.58 del D.L.n.112/08 come convertito dalla Legge n. 133/08, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio

immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali” parzialmente dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale, con sentenza n°340 del 16/12/2009, nella stesura del secondo comma (testo a seguire barrato) ad esclusione della proposizione iniziale che così dispone: 1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione. 2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; ~~la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente.~~ 3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto. 4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura. 5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge. 6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare. 7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi. 8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. 9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

Successivamente con l'art. 27 della L. 214/2011 sono state modificati e sostituiti i commi 1 e 2 del sopra richiamato art. 58 del D.L. 112/2008, così come di seguito riportato “1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio. (comma così sostituito dall'articolo 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'articolo 27, comma 1, legge n. 214 del 2011) 2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'[articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#), anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il [comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#). Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del [comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152](#) e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica. (comma così sostituito dall'articolo 33-bis, comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'articolo 27, comma 1, legge n. 214 del 2011)”.

Articolo 15) Validità e integrazioni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Il piano delle alienazioni può essere modificato o integrato, con elenchi aggiuntivi, con deliberazione del Consiglio comunale, in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Articolo 16) La perizia estimativa

1. Il prezzo dell'immobile posto a gara non può essere inferiore al valore di stima, come di seguito determinato.
2. L'incarico per la redazione della perizia tecnica e di stima del prezzo base di vendita dei beni è così affidato: A) di norma alle strutture e al personale interno dell'Amministrazione comunale, in possesso del diploma di laurea in architettura, ingegneria, agraria o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario con adeguata esperienza e comprovata professionalità maturata da almeno due anni di anzianità; B) all'Agenzia del territorio, territorialmente competente, anche in osservanza di eventuali convenzioni per la fornitura di servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica al tempo vigenti; C) ad un professionista, iscritto nell'albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, che predisporrà una perizia giurata.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e, possibilmente, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento, anche al fine di individuare la scelta della migliore procedura di alienazione.
4. In generale, la perizia estimativa verrà eseguita con riferimento ai valori correnti di mercato, con particolare riferimento alle quotazioni fornite dall'Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura del bene da valutare.
5. Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi è da affidarsi preferibilmente ad un unico stimatore.
6. Nel caso di permuta di beni patrimoniali al fine di garantire un'omogeneità valutativa si procederà ad incaricare uno dei soggetti di cui al comma 2, lettera b) e c) dell'art. 16 (sia per l'immobile da permutare che per quello da acquisire).
7. Le spese eventualmente sostenute dal singolo stimatore per l'acquisizione di particolare documentazione tecnica necessaria alla formulazione delle stime, ove non fornita dall'Amministrazione, sono da rimborsarsi in notula in aggiunta alle voci previste dalla legge per la determinazione del relativo compenso. La relativa documentazione giustificativa va allegata in originale alla perizia consegnata all'Amministrazione.

Articolo 17) Aggiornamento valori di stima

1. Le stime hanno validità di due anni, decorsi i quali, il loro valore verrà aggiornato annualmente, a cura del Servizio patrimonio, in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT - Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo, verificatosi nell'anno precedente, salva la possibilità di utilizzare criteri e parametri diversi per l'aggiornamento del valore in argomento, dovuti a norme e leggi nel frattempo intervenute.

Articolo 18) Sistemi di alienazione

1. L'alienazione dei beni immobili avviene nel rispetto del principio di trasparenza per la scelta del contraente e di adeguate forme di pubblicità nell'acquisizione e valutazione delle offerte.
2. La procedura di dismissione, vista la perizia di stima, può essere subordinata ad un preliminare avviso di manifestazione di interesse, che fornisca informazioni sull'andamento del mercato del bene al fine di individuare la procedura più adeguata per la sua alienazione.
3. Per i beni di interesse storico, architettonico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita, secondo il procedimento a cura della Direzione dei beni tutelati, Soprintendenza dei beni architettonici, patrimonio storico artistico (Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs. n° 42 del 22/01/20041).[\(2\)](#)
4. Per gli immobili appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica si applicano le norme di cui alla legge n° 560/93 e s.m.i.
5. L'alienazione dei beni immobili ha luogo mediante ricorso a:
 - a) procedura aperta;
 - b) procedura ristretta;
 - c) procedura negoziata o diretta;
 - d) qualora l'esperimento delle procedure ad evidenza pubblica esplicitate alle lettere precedenti non consentissero di individuare un contraente ovvero nei casi d'urgenza mediante il ricorso ad intermediazione

immobiliare con affidamento ad operatore economico individuato con le modalità di scelta del contraente previste dalla legislazione vigente tempo per tempo, con prezzo di vendita non inferiore alla perizia di stima e con oneri di mediazione posti a carico dell'acquirente.

Note

(2) Art.55 e Art.56 del D.Lgs. n°42 del 22/01/2004 Articolo 55 Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale I beni culturali immobili appartenenti al demanio culturale e non rientranti tra quelli elencati nell'articolo 54, commi 1 e 2, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero. 2. L'autorizzazione di cui al comma 1 può essere rilasciata a condizione che: a) l'alienazione assicuri la tutela e la valorizzazione dei beni, e comunque non ne pregiudichi il pubblico godimento; b) nel provvedimento di autorizzazione siano indicate destinazioni d'uso compatibili con il carattere storico ed artistico degli immobili e tali da non recare danno alla loro conservazione. L'autorizzazione ad alienare comporta la sdemanializzazione dei beni culturali cui essa si riferisce. Tali beni restano sottoposti a tutela ai sensi dell'articolo 12, comma 7. Articolo 56 Altre alienazioni soggette ad autorizzazione 1. E' altresì soggetta ad autorizzazione da parte del Ministero: a) l'alienazione dei beni culturali appartenenti allo Stato, alle regioni e agli altri enti pubblici territoriali, e diversi da quelli indicati negli articoli 54, commi 1 e 2, e 55, comma 1. b) l'alienazione dei beni culturali appartenenti a soggetti pubblici diversi da quelli indicati alla lettera a) o a persone giuridiche private senza fine di lucro, ad eccezione delle cose e dei beni indicati all'articolo 54, comma 2, lettere a) e c). 2. L'autorizzazione e' richiesta anche nel caso di vendita parziale, da parte dei soggetti di cui al comma 1, lettera b), di collezioni o serie di oggetti e di raccolte librerie. 3. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano anche alle costituzioni di ipoteca e di pegno ed ai negozi giuridici che possono comportare l'alienazione dei beni culturali ivi indicati. 4. Gli atti che comportano l'alienazione di beni culturali a favore dello Stato, ivi comprese le cessioni in pagamento di obbligazioni tributarie, non sono soggetti ad autorizzazione.

Articolo 19) Procedura aperta

1. In via generale, è adottato il sistema della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua potenziale utilizzazione sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale.

2. E' obbligatoria l'indizione di una procedura aperta, con esclusione di ogni altro tipo di procedura, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art. 16, sia pari o superiore a 200.000,00 Euro.

3. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:

- a) la descrizione sommaria dei beni da vendere, l'individuazione catastale, la provenienza e destinazione urbanistica, diritti e pesi inerenti al bene;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
- h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 16;
- i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
- j) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
- k) i termini e le modalità di pagamento;
- l) eventuali altre dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.

4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- b) i dipendenti del Comune di Ortona o di società partecipate di cui il Comune è socio di maggioranza e che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- c) gli Amministratori comunali ai sensi del successivo articolo 26 del presente regolamento;
- d) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 16.

5. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita. In particolare, l'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale e

mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene.

6. Quando il prezzo base di gara raggiunga o superi i 200.000,00 Euro, gli avvisi vengono pubblicati per estratto sulla stampa locale almeno trenta giorni precedenti quello fissato per l'incanto.

7. la presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso.

8. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto di compravendita.

9. La cauzione sarà svincolata con sollecitudine per i concorrenti non aggiudicatari.

10. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento di acconto.

11. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo si rinvia alle norme del Codice dei contratti pubblici (D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.).

Articolo 20) Diritto di prelazione

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore a base di gara pari o superiore a 200.000,00 Euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con procedura aperta.

2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

3. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

5. Viene inoltre riconosciuta, per i casi in cui la legge non preveda già un diritto di prelazione (come nel caso dei confinanti coltivatori diretti), precedenza di acquisto in favore dei confinanti del ben oggetto di alienazione. La prelazione può essere esercitata nel termine di quindici giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio dell'esito di aggiudicazione, mediante apposita comunicazione scritta da far pervenire al Comune a cura del confinante. Sono considerati confinanti i titolari del diritto di proprietà dei beni immediatamente limitrofi secondo le risultanze catastali ovvero, in subordine, per gli appartamenti in condominio, i proprietari di altri appartamenti nel medesimo condominio.

Articolo 21) Commissione di gara

1. Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia a quanto disposto dalle norme del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.).

Articolo 22) Offerte e aggiudicazione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.

2. In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

3. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di

parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purchè la medesima sia almeno in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

Articolo 23) Procedura ristretta

1. Salvo che l'Amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con la procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura ristretta quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art. 16, non superi la somma di Euro 200.000,00.
2. In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita all'Albo pretorio, e nel luogo di ubicazione dell'immobile, per almeno trenta giorni, invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.
3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art. 19, terzo comma.
4. Alla procedura ristretta si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione e il funzionamento della Commissione come precisate nella normativa del Codice dei contratti pubblici (D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.), mentre per la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto si rinvia agli artt. 19 e 27 del presente Regolamento.

Articolo 24) Procedura negoziata mediante gara ufficiosa

1. La procedura negoziata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - a) Nell'ipotesi in cui sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte;
 - b) Quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi euro 200.000;
2. La procedura è svincolata da particolari formalità: spetterà al competente organo di gestione individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare;
3. La procedura negoziata può svolgersi in due fasi:
 - a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo tale da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
 - b) la seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.
4. Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia al Codice dei Contratti pubblici (D. Lgs 163/2006 e s.m.i.), mentre per quanto riguarda il termine per la presentazione delle offerte, la cauzione e la stipula del contratto, sono richiamate le norme di cui agli artt. 19 e 27 del presente Regolamento.
5. Possono altresì essere individuate, in caso di espletamento negativo della procedura, altre forme di svolgimento della procedura negoziata, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate che giustificano l'adozione di questo metodo.

Articolo 25) Procedura negoziata diretta

1. La procedura diretta – intendendosi la procedura secondo cui l'amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con i singoli soggetti – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
 - a) quando sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
 - b) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione, ovvero in qualità di superficiario

è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

c) quando l'alienazione avviene attraverso un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;

Articolo 26) Divieto speciale di acquistare

1. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.
2. L'eventuale atto d'acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

Articolo 27) Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente. In tal caso quest'ultimo è tenuto a versare al Comune di Ortona gli importi dovuti, prima della stipulazione del contratto.
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili ed onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
5. Non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni.

Articolo 28) Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita prima della stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il Comune attiverà le garanzie previste nell'avviso di gara (cauzione, depositi, polizze fideiussorie, ecc), secondo le modalità previste dallo stesso e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.
3. Sono posti a carico dell'acquirente anche le spese sostenute dal Comune per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni, ecc.).

Articolo 29) Riserva di non aggiudicazione

1. L'Amministrazione comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In questo caso l'Amministrazione procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

Articolo 30) Procedura per la valorizzazione e la permuta del patrimonio necessario all'espletamento delle funzioni specifiche dell'Ente.

1. La valorizzazione e la permuta del patrimonio dell'Ente può essere fatta anche allo scopo di recuperare e migliorare le strutture utilizzate a fini istituzionali da parte dell'Ente.
2. L'amministrazione comunale individua nel Piano il patrimonio da valorizzare e da recuperare attraverso la permuta con altri immobili ugualmente inseriti nel piano. L'amministrazione comunale elabora un progetto di valorizzazione degli immobili contenuti nel piano nel capitolo permuta e lo approva in Consiglio Comunale anche ai fini della necessaria variazione urbanistica per realizzare l'intervento.
3. L'amministrazione comunale, una volta acquisite tutte le necessarie autorizzazioni sul progetto predisposto e, dopo aver stabilito, nelle forme di legge, il valore delle opere una volta realizzate, determina il minimo di permuta che sarà posto a base d'asta della gara di appalto che sarà espletata nei modi di legge per l'individuazione dell'appaltatore che realizzerà l'intervento.
4. L'appalto sarà aggiudicato all'impresa che proporrà la permuta più conveniente per l'ente.

TITOLO IV) NORME FINALI

Articolo 31) Disposizioni transitorie e finali ed entrata in vigore

1. Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento, si fa riferimento alle normative di Leggi e Regolamenti vigenti in materia.
2. Il presente regolamento entra in vigore decorso il termine di pubblicazione.