



COMUNE DI CAVAGLIO D'AGOGNA
PROVINCIA DI NOVARA

Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale

Approvato con deliberazione consiliare n. 7 del 28 aprile 2025

INDICE

- Art. 1 - Finalità ed oggetto
- Art. 2 - Beni alienabili
- Art. 3 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni di immobili
- Art. 4 - Variazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni di immobili
- Art. 5 - Cessazione della destinazione pubblica del bene
- Art. 6 - Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico
- Art. 7 - Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade
- Art. 8 - Determinazione del prezzo di vendita
- Art. 9 - Procedure di alienazione
- Art. 10 - Asta Pubblica
- Art. 11 - Asta pubblica – Procedimento
- Art. 12 - Aste deserte
- Art. 13 - Garanzie e Cauzione
- Art. 14 - Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa
- Art. 15 - Trattativa Privata Diretta
- Art. 16 - Permuta
- Art. 17 - Prelazione o beni vincolati
- Art. 18 - Pubblicità
- Art. 19 - Norma finale
- Art. 20 - Entrata in vigore

Art. 1

Finalità ed oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Cavaglio d'Agogna.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

Art. 2

Beni alienabili

1. 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).
2. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
3. Restano salvi, inoltre, i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali dettati dal D.Lgs 22-1-2004, n. 42.

Art. 3

Piano delle alienazioni e valorizzazioni di immobili

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari, il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni di immobili, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133 che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni di immobili costituisce parte integrante e sostanziale del Documento Unico di Programmazione (DUP) approvato dal Consiglio Comunale.
3. L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) del precedente articolo 2 nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni ne determina la cessazione della destinazione pubblica e/o la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.
4. Nel Piano sono indicati:
 - i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - per ogni singolo bene, il valore di massima, la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione;
 - i termini di validità del programma stesso.

Art. 4

Variazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni di immobili

1. Il Piano delle alienazioni e valorizzazione può essere modificato o integrato 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.
2. Alla modifica si provvede con una variazione del Documento Unico di Programmazione, e conseguente variazione di bilancio, da adottarsi tramite deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 5

Cessazione della destinazione pubblica del bene

1. L'inclusione di un bene nel demanio comunale e/o nel patrimonio indisponibile è collegato al fatto che il bene venuto ad esistenza abbia determinati requisiti; quindi la sottrazione del bene dal demanio e dal patrimonio indisponibile e la inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del Consiglio Comunale.
2. Il venir meno della destinazione pubblica ha luogo con le seguenti differenti modalità connesse alla tipologia di bene:
 - relativamente ai terreni, essi possono assumere una nuova destinazione con provvedimento specifico del Consiglio Comunale oppure in via generale tramite il vigente P.R.G., nella parte in cui lo strumento individua le localizzazioni, cioè le aree destinate a servizi di interesse pubblico.
 - relativamente ai fabbricati, essi assumono e/o perdono la qualità di bene indisponibile con l'atto che ne muta la destinazione o ne trasferisce l'appartenenza.
 - relativamente alle strade, esse perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 7.

Art. 6

Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico

1. Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art. 5, l'Ente provvede alla sdemanializzazione e/o alla dichiarazione di cessazione dell'uso pubblico d'ufficio ovvero su istanza di parte.
2. In caso di istanza di parte, il soggetto interessato a tale dichiarazione può presentare apposita richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Cavaglio d'Agogna tramite apposito modulo redatto in carta semplice e corredato di:
 - documentazione fotografica della zona interessata,
 - estratto di mappa catastale.
3. La domanda / istanza, di cui al comma 2, dovrà pervenire tramite raccomandata A.R. o PEC indirizzata al Comune; l'Ufficio analizza la possibilità di trasferire il bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se, nel caso specifico, il bene oggetto della richiesta abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto della identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dal Piano Regolatore Generale vigente. Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica, l'Ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario verrà avviata l'istruttoria del procedimento che dovrà essere sottoposta all'attenzione del Consiglio Comunale.
4. Per la successiva alienazione di beni nei quali è intervenuta cessazione di uso pubblico, l'Amministrazione Comunale farà riferimento a due differenti parametri:
 - per le aree edificabili, aree produttive, di completamento, ecc., verranno utilizzati i valori di mercato contenuti nella Delibera di Giunta Comunale che annualmente determina l'applicazione ai fini I.M.U.;
 - per le zone agricole e quelle di valenza ambientale verranno usati i valori agricoli medi per il tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di Novara.

Art. 7

Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade

1. Per quanto attiene il demanio stradale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica potrà aver luogo d'ufficio ovvero ad istanza di parte.
2. La valutazione che sottende il provvedimento dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:
 - che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa, secondo la destinazione del P.R.G., in detta viabilità o che sia stata surrogata.
 - che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati;
 - che la domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto, nella fattispecie dal frontista la strada.
3. L'Ente dovrà garantire, con idonee forme di pubblicità, il diritto di prelazione all'acquisto da parte dei frontisti, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo. Qualora gli aventi diritto intendano far valere la prelazione, dovranno far pervenire la loro accettazione entro un termine perentorio di 30 gg.. Nel caso in cui il termine decorra senza che l'Ufficio competente abbia ricevuto alcuna accettazione, i frontisti saranno considerati rinunciatari e sarà immediatamente disposta la vendita a terzi o a colui che ha inoltrato la richiesta.

4. E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale, nel caso in cui ricorrano i requisiti di cui all'art.5, sdemanializzare il bene e venderlo totalmente, senza residui.

Art. 8

Determinazione del prezzo di vendita

1. Il valore dei beni immobili e diritti reali di godimento oggetto del presente regolamento è determinato con apposita perizia estimativa, con riferimento ai valori di mercato per i beni aventi le medesime caratteristiche, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da alienare con particolare attenzione alle quotazioni indicate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare.
2. La perizia estimativa può essere redatta:
 - a cura dell'Ufficio comunale competente;
 - da Commissioni tecniche all'uopo costituite;
 - da professionisti esterni appositamente incaricati;
 - dall'Agenzia del Territorio appositamente incaricata.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del prezzo di vendita dell'immobile o del diritto reale di godimento;
 - b) le qualità strutturali e funzionali dell'immobile, il grado di appetibilità ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
4. Il prezzo di stima, comprensivo delle spese tecniche sostenute o da sostenersi prevedibilmente in seguito (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di pubblicità per la diffusione di informazioni relative alla procedura di alienazione prescelta, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dal Comune, ecc...), costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta.

Art. 9

Procedure di alienazione

1. Nelle procedure di alienazione, anche quelle esperite ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge n. 127/1997, sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata;

Art. 10

Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo il criterio di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 23-5-1924 n.827 e s.m.i., ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 8.
2. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale;
3. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio competente, con la quale si individua il bene oggetto dell'alienazione, si approva il bando di gara, si impegna la spesa per le pubblicazioni dell'asta pubblica ed è data pubblicità secondo quanto disposto dal successivo art. 18.
4. Il bando di gara deve contenere, oltre ai requisiti di partecipazione e le cause di esclusione dalle gare o che comportano incapacità di contrattare con la P.A., previsti dalla legislazione vigente le seguenti informazioni minime:
 - a) la descrizione sommaria del bene da vendere;
 - b) la procedura di gara;
 - c) il prezzo posto a base d'asta;
 - d) gli eventuali diritti e pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
 - e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta, con esclusione della consegna a mano;

- f) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà all'asta pubblica;
 - g) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 8;
 - h) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire nella misura del 10% dell'importo a base di gara e la misura di un'ulteriore somma, non inferiore al 10% del medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria del Comune di Cavaglio d'Agogna, la quale rilascerà quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Cavaglio d'Agogna. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.
 - i) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
 - j) i termini e le modalità di pagamento;
 - k) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
 - l) il termine entro il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.
5. Per poter partecipare all'asta pubblica ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria e dell'avvenuto deposito di un'ulteriore somma per fondo spese così come fissati nel bando di gara.
6. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara; l'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune; il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera di invito a presentare l'offerta di cui al successivo art. 14; le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale;
7. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto così come all'art. 13, le cauzioni degli altri partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione;
8. Per quanto non previsto dal presente regolamento, il procedimento per gli incanti è disciplinato dagli artt. da 63 a 88 del R.D. n.827/1924 e s.m.i. e dal Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.
9. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
10. Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione 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 Cavaglio d'Agogna che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
 - c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art.8.
 - d) coloro che presentano domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando.
11. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cavaglio d'Agogna.

Art. 11

Asta pubblica – Procedimento

1. La commissione di gara si riunisce in seduta pubblica ed è composta:
 - dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, con funzioni di Presidente;
 - due dipendenti dell'Ente, a tal uopo individuati per ogni singola procedura, in qualità di Teste;
 - un ulteriore dipendente, con funzioni di segretario verbalizzante. In mancanza uno dei due testimoni può anche svolgere le funzioni di segretario verbalizzante.
2. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti. In caso di assenza o impedimento i membri possono delegare altro dipendente esperto in materia.
3. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, ai sensi dell'art.76, comma 2, R.D. 1924/827 e s.m.i. (il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta).
4. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Settore competente.
5. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

6. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
7. Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare; le procure devono essere speciali, conferite per atto pubblico e prodotte in originale.
8. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
9. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 3 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito, ai sensi dell'art. 81, R.D. 827/1924 e s.m.i. e del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti. In caso di mancanza di comunicazione del nome entro il termine sopra indicato, o di mancata accettazione da parte della persona nominata o di mancanza dei requisiti per partecipare alla gara, in capo a quest'ultima, l'aggiudicazione ha luogo a favore dell'offerente.
10. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art. 77, ultimo comma, del R.D. n.82/1924 e s.m.i.
11. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

Art. 12 **Aste deserte**

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.
2. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.
3. Nel caso in cui, nei trenta 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'incanto deserto.
4. Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:
 - nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
 - nel caso di completa assenza di interesse, 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.

Art. 13 **Garanzie e Cauzione**

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e del rimborso spese entro i termini fissati.

Art. 14 **Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante procedura negoziata (Trattativa Privata) preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore di stima dell'immobile inferiore a € 40.000, nei seguenti casi:
 - quando sussista presumibilmente un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.)

- quando gli immobili costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).
- quando l'immobile ha una bassa redditività o la gestione dello stesso è particolarmente onerosa;
- in presenza di soggetti che sono già titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile oggetto di vendita.

In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita.

2. Qualora si proceda con trattativa privata preceduta da asta pubblica, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

3. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Settore competente a favore del migliore offerente.

4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte.

5. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art.8, posto a base delle offerte da presentare.

6. Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art.19.

7. Il Comune può inoltre inviare avviso diretto alle ditte catastali conosciute e rintracciabili di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

8. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.13.

9. Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita una Commissione costituita dal Responsabile del Settore competente con funzione di Presidente e da altro dipendente con funzioni di segretario procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.

10. In caso di parità di offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

11. Delle operazioni viene redatto verbale.

12. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

Art. 15 Trattativa Privata Diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) alienazione di beni immobili compresi in un piano esecutivo in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 80% della superficie totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 20%. Nel caso in cui nel comparto vi siano più soggetti terzi e l'Amministrazione detenga in ogni caso una quota di superficie pari o inferiore al 20%, l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto, previo confronto informale riservato ai predetti interessati.
- e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un'unica ditta catastale ed abbiano, comunque, un valore massimo di € 20.000;
- f) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 12.

2. 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.8 e deve essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale, anche se già prevista nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni dei beni immobiliari.

3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

4. La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione con la quale la Giunta Comunale provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo.
5. La pubblicazione sarà effettuata, per 20 giorni consecutivi, in forma integrale sull'Albo Pretorio e sul sito Web del Comune.
6. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 13.

Art. 16 **Permuta**

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.
2. La permuta, sempre che sia compresa nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni dei beni immobiliari o nella deliberazione consiliare di cui agli artt.3 e 4 del presente regolamento, deve essere approvata con deliberazione di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, 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 stima redatta ai sensi dell'art.8 del presente regolamento.

Art. 17 **Prelazione o beni vincolati**

1. Se il bene immobile oggetto di alienazione è gravato da un diritto di prelazione legale, la competenza è indicata nella determinazione a contrarre, negli avvisi di vendita e nelle lettere di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
2. I diritti di prelazione legale possono essere:
 - la prelazione agraria, art. 8 L. n. 590/1965 e L. n. 817/1971;
 - la prelazione urbana (immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione), artt. 38 e 39 della L. n. 393/1978
 - la prelazione di beni culturali di cui al D.Lgs n. 42/2004.
3. Il competente Settore accerta prima dell'avvio delle procedure di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
4. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 30 giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
6. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 18 **Pubblicità**

1. Anche ai sensi dell'art.12 della Legge 127/97, sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Gli avvisi d'asta, nel caso di procedimento per incanti, devono essere obbligatoriamente pubblicati:
 - a) quando il prezzo di base d'asta raggiunga la somma di € 100.000,00 gli avvisi devono inserirsi almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'incanto, sul Bollettino Ufficiale Regionale in cui avrà luogo l'asta, salvo le abbreviazioni di cui all'art.64, R.D. 827/1924;
 - b) quando il prezzo di base d'asta raggiunga gli € 500.000,00 gli avvisi devono inoltre inserirsi almeno 16 giorni prima del giorno fissato per l'incanto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica.
3. L'avviso d'asta è, inoltre, pubblicato:
 - in forma integrale all'Albo pretorio, sul Bollettino e sul sito WEB del Comune di Cavaglio d'Agogna;

- per estratto sul quotidiano nazionale "Gazzetta Aste ed Appalti Pubblici" e sui settimanali a diffusione locale;
 - con Pubbliche Affissioni per estratto nel Comune di ubicazione del bene.
4. Quando l'amministrazione lo giudichi necessario, le pubblicazioni possono anche essere fatte in altri luoghi oltre i suddetti.
 5. Le pubblicazioni ed inserzioni suddette sono necessarie per la regolarità dei contratti.
 6. I certificati della eseguita pubblicazione ed affissione debbono trovarsi in mano dell'ufficiale che presiede all'asta, allorché questa viene dichiarata aperta.
 7. La forma minima, obbligatoria, della pubblicazione degli avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale, consiste nella pubblicazione in forma integrale degli avvisi di vendita medesimi all'Albo Pretorio e sul sito WEB del Comune di Cavaglio d'Agogna.
 8. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al precedente art. 9.

Art. 19 **Norma finale**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, nelle forme e modalità previste dalla legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto sono a carico dell'acquirente.
3. Le vendite vengono effettuate, salva diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
5. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, prima della stipula del contratto.
6. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore e al Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

Art. 20 **Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento abroga e sostituisce le norme regolamentari precedentemente deliberate in materia e dispiega la propria efficacia dopo l'avvenuta pubblicazione all'albo pretorio comunale per la durata di 15 giorni, ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.