



COMUNE DI POGGIORSINI

CITTA' METROPOLITANA DI BARI

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

*approvato con deliberazione di C.C. n. 24 del 06/06/2016
entrato in vigore dal 06/06/2016*

INDICE

- Articolo 1 - Oggetto del regolamento
- Articolo 2 - Beni immobili di interesse storico e artistico
- Articolo 3 - Competenze degli organi
- Articolo 4 - Programmazione delle alienazioni
- Articolo 5 - Perizia e stima dei beni
- Articolo 6 - Condizioni generali di vendita
- Articolo 7 - Avvio delle procedure
- Articolo 8 - Modalità di scelta del contraente
- Articolo 9 - Commissione di gara
- Articolo 10 - Asta pubblica
- Articolo 11 - Bando di gara – contenuti
- Articolo 12 - Alienazione di più immobili
- Articolo 13 - Cauzione e spese contrattuali
- Articolo 14 - Offerte per procura e per persona da nominare
- Articolo 15 - Offerta unica
- Articolo 16 - Offerte uguali
- Articolo 17 - Gare andate deserte
- Articolo 18 - Verbale di gara
- Articolo 19 - Restituzione dei depositi
- Articolo 20 - Approvazione del verbale di gara
- Articolo 21 - Pagamento del prezzo di vendita
- Articolo 22 - Alienazione in deroga al sistema dell'asta pubblica
- Articolo 23 - Vendita a trattativa privata
- Articolo 24 - Trattativa privata diretta
- Articolo 25 - Permuta
- Articolo 26 - Spese contrattuali
- Articolo 27 - Norme finali relative alle procedure di vendita
- Articolo 28 - Norme abrogate
- Articolo 29 - Pubblicità del regolamento
- Articolo 30 - Casi non previsti dal presente regolamento
- Articolo 31 - Rinvio dinamico
- Articolo 32 - Tutela dei dati personali
- Articolo 33 - Entrata in vigore del regolamento

Art. 1 - Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con Regio Decreto del 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalle norme sulla contabilità generale degli Enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

Art. 2 - Beni immobili di interesse storico e artistico

1. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del comune, trovano applicazione le disposizioni di cui alla parte seconda, Titolo I, Capo IV, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Art. 3 - Competenze degli organi

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del consiglio, appartengono alla competenza del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.
2. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del consiglio comunale, appartiene al responsabile del servizio competente, il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'amministrazione, della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione.

Art. 4 – Programmazione delle alienazioni

1. Annualmente, con deliberazione consiliare, potrà essere stabilito il programma delle alienazioni del patrimonio comunale disponibile.
2. Nel programma di cui al comma 1) è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da porre in vendita e le relative modalità di alienazione.
3. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione o altro atto di individuazione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento, al Responsabile del Settore tecnico/urbanistico del Comune, il quale avrà il compito di esaurire le procedure previste nel presente regolamento.
4. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.
5. Le procedure da seguire per le variazioni di cui al comma 4), sono le stesse di quelle previste per l'approvazione del programma.
6. Nel caso in cui l'approvazione del programma e le eventuali variazioni dello stesso dovessero intervenire successivamente all'approvazione del bilancio di previsione, il Consiglio Comunale con lo stesso

provvedimento procederà alle variazioni delle dotazioni attive e passive del documento contabile con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.

7. Resta inteso che anche in assenza di apposito programma, la competenza all'alienazione, permuta del patrimonio comunale rimane di esclusiva competenza del Consiglio Comunale.

Art. 5 - Perizia e stima dei beni

1. I beni oggetto di alienazione sono previamente identificati dall'ufficio tecnico comunale, in modo che siano indicati:

- a) la ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
- b) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
- c) i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;
- d) il valore venale, dedotto il capitale corrispondente agli oneri e passività inerenti al fondo e da accollarsi espressamente all'acquirente tra le condizioni speciali da indicare sull'avviso di gara.

Art. 6 - Condizioni generali di vendita

1. La deliberazione del consiglio comunale e/o il provvedimento che dispone l'alienazione del bene contiene:

- a) la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
- b) l'indicazione dei dati catastali:
 - partita catastale;
 - per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie; per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;
- c) l'indicazione degli oneri inerenti al bene;
- d) il prezzo di stima dell'immobile.

2. La vendita è, altresì, effettuata, con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal comune;
- b) qualunque responsabilità del comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
- c) l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;
- d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile;
- e) sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
- f) il corrispettivo della vendita è versato in unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabilite dall'amministrazione, salvo quanto previsto dall'art. 24, comma 4, del presente regolamento;

- g) la natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

Art. 7 – Avvio delle procedure

1. Il Responsabile del programma delle alienazioni, prima di avviare le procedure, si assicura del valore base di vendita degli immobili elencati nel medesimo programma. Per questo incarica uno o più tecnici dell'Ufficio tecnico affinché redigano distinte perizie estimative sulla base dei correnti valori di mercato, tenuto conto di quanto previsto nell'art. 5 del presente regolamento.
2. In caso di mancanza di organico di personale tecnico, debitamente accertata e dichiarata dal Responsabile di struttura, le perizie di cui al comma 1) possono essere affidate all'Ufficio tecnico erariale o anche a professionisti esterni all'Ente nel rispetto delle procedure previste dalla legge e dal regolamento dell'Ente in materia.
3. La perizia estimativa deve contenere:
 - a) una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione dell'immobile;
 - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - d) il valore da porre a base della procedura di alienazione, al quale devono essere aggiunte anche tutte le spese sostenute dall'Ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità.
4. La procedura di alienazione viene avviata con atto del Responsabile del programma delle alienazioni con il quale si individuano, per ciascuna tipologia di vendita indicate all'articolo 8, il relativo valore distinto per singoli lotti, le forme di pubblicità, i tempi di esecuzione delle procedure ed il nominativo del responsabile del procedimento; con il medesimo atto vengono altresì approvati i singoli bandi di gara.
5. Nel limite del possibile, il Responsabile del programma delle alienazioni dispone affinché venga esperita un'unica procedura, per ciascuna tipologia, che comprenda tutti gli immobili da alienare per quell'anno.
6. Il valore base di vendita degli immobili è dato dalla perizia di cui al comma 3), al netto dell'IVA.

Art. 8 – Modalità di scelta del contraente

1. La vendita dei beni immobili avviene mediante asta pubblica, sulla base del valore di stima, previe le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni in conformità a quanto disposto dal presente regolamento.
2. I casi eccezionali di deroga alla modalità di scelta di cui al comma 1) sono specificatamente previsti dai successivi articoli 23 e 24 del presente regolamento.

Art. 9 – Commissione di gara

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita commissione così composta:
 - a) Responsabile dell'ufficio tecnico/urbanistico, con funzioni di Presidente;

b) n. 2 dipendenti comunali, componenti, all'uopo designati con determina del Presidente, di cui uno con funzioni anche di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni.

Art. 10 – Asta pubblica

1. In via generale il patrimonio immobiliare del Comune di Poggiorsini viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.
2. Gli avvisi d'asta sono pubblicati secondo le modalità appresso descritte:
 - a) solo all'albo pretorio del Comune per almeno 30 giorni (trenta) e sul sito internet del Comune, se il prezzo a base d'asta non raggiunge l'importo di euro 50.000,00;
 - b) all'albo pretorio del Comune per almeno 30 (trenta) giorni e su un quotidiano a diffusione locale, nonché sul sito internet del Comune se il prezzo a base d'asta raggiunge l'importo di euro 50.000,00 ma non supera l'importo di euro 200.000,00;
 - c) all'albo pretorio del Comune per almeno 30 (trenta) giorni e su un quotidiano a diffusione locale e nazionale, nonché sul sito internet del Comune se il prezzo a base d'asta supera l'importo di euro 200.000,00 ma non raggiunge l'importo di euro 400.000,00;
 - d) all'albo pretorio del Comune per almeno 30 (trenta) giorni, sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, su un quotidiano a diffusione locale e nazionale, nonché sul sito internet del Comune, se il prezzo a base d'asta è compreso tra i 400.000,00 euro e 1.000.000,00 di euro. Oltre tale importo, alle forme di pubblicità di cui alla presente lettera d), si aggiungerà quella sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.
4. I termini di cui sopra possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza.
3. Qualora ritenuto opportuno dal Responsabile del procedimento, oltre alle forme di pubblicità stabilite al comma precedente, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche su bollettini immobiliari o su riviste specializzate o utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.
4. L'asta si tiene con il metodo delle offerte segrete, ammesse esclusivamente a rialzo da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo le offerte contenenti il prezzo scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista nel bando, non più tardi del giorno precedente a quello fissato per la gara che comunque non potrà essere inferiore a 45 (quarantacinque) giorni dalla data dell'avviso di gara. Le offerte di cui sopra, per essere valide, devono pervenire in piego sigillato, entro l'ora stabilita nell'avviso, o direttamente all'ufficio protocollo del Comune o spedite mediante raccomandata con ricevuta di ritorno. Farà fede, nel caso di presentazione a mano al protocollo, il timbro dell'ufficio e nel caso di spedizione a mezzo posta, il timbro e la data dell'ufficio postale.
5. Per le offerte che non sono pervenute o sono pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami. Ricevute tutte le offerte, il Responsabile dell'ufficio tecnico/urbanistico che presiede l'asta, nel giorno e nell'ora

stabiliti nell'avviso di gara, apre i pieghi in presenza dei concorrenti, legge o fa leggere ad alta voce le offerte.

6. L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.

Art. 11 – Bando di gara - contenuti

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti elementi:
 - a) descrizione del bene oggetto di alienazione e pertanto: dati catastali, consistenza, la sua situazione e provenienza;
 - b) pertinenze ed accessori, confini, eventuali diritti pesi e servitù;
 - c) il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti e i termini di pagamento;
 - d) i requisiti per la partecipazione alla gara;
 - e) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede agli incanti;
 - f) il luogo e l'ufficio in cui si eseguono gli incanti
 - g) l'ufficio presso il quale sono ostensibili i documenti;
 - h) modalità e termini per la presentazione delle offerte;
 - i) documenti da produrre a corredo dell'offerta;
 - l) l'ammontare del deposito a farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta, pari al 10% del prezzo a base d'asta, nonché l'indicazione della Tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;
 - m) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito per l'incanto.

Art. 12 – Alienazione di più immobili

1. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e saranno tenute distinte tornate di gara.
2. Le tornate di gara di cui al comma precedente possono svolgersi tutte nella stessa giornata.
3. I concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti per le distinte tornate di gara. In tal caso dovranno far menzione, della circostanza, che i documenti di gara sono allegati ad una delle tornate che precedono nell'ordine.

Art. 13 – Cauzione e spese contrattuali

1. Nessuno può partecipare all'asta se non comprova di avere depositato, presso la tesoreria comunale, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo sul quale l'incanto viene aperto e l'ammontare presunto delle spese contrattuali indicato nell'avviso di gara.
2. Il deposito può essere fatto in numerario o in rendita sul debito pubblico dello Stato.

3. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta è considerato in acconto al prezzo di aggiudicazione e, qualora eseguito in titoli di rendita del debito pubblico, è convertito, a spese dell'aggiudicatario, in denaro contante.
4. Il deposito viene incamerato dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto.

Art. 14 – Offerte per procura e per persona da nominare

1. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
3. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e, questa, dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente è considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, è sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
5. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Art. 15 – Offerta unica

1. Il primo esperimento di pubblico incanto può essere aggiudicato anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

Art. 16 – Offerte uguali

1. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

Art. 17 – Gare andate deserte

1. Qualora il primo esperimento d'asta vada deserto o non pervengano offerte al rialzo, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un nuovo esperimento d'asta, riducendo il prezzo dell'originaria stima fino ad un massimo del 15% (quindici per cento).
2. Nel caso in cui anche il secondo esperimento vada deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di invitare l'estensore della perizia di stima a rivedere il prezzo a base d'asta per rideterminare in ribasso con idonea motivazione alla luce della diserzione di due esperimenti di gara.

Art. 18 - Verbale di gara

1. L'esito della gara risulta da processo verbale che, sotto la sorveglianza del presidente della commissione di gara, è redatto dal dipendente che assiste con funzioni di segretario.
2. Dal processo verbale deve risultare:
 - a) l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;
 - b) le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara;
 - c) il valore a base d'asta;
 - d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
 - e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
 - f) la indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
 - g) l'aggiudicazione dell'immobile fatta al migliore offerente con la indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti ed alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara.
3. Chiusa la gara, il presidente dichiara aggiudicatario il migliore offerente, appone la propria firma sul verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto da tutti i componenti la commissione, dal dipendente che funge da segretario, dall'aggiudicatario e dalla persona dichiarata che sia presente, qualora l'offerta e l'aggiudicazione sono state fatte per persona da nominare.
4. Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di firmare il verbale, se ne fa menzione nel verbale stesso.
5. Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.

Art. 19 - Restituzione dei depositi

1. I depositi effettuati agli effetti del precedente art. 13 dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dal tesoriere del comune, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmate dal presidente della gara, o comunque entro cinque giorni.
2. Le cauzioni prodotte dagli aggiudicatari vengono svincolate solo dopo la stipula del contratto di vendita o, se costituita in contanti, trattenuta quale acconto sul corrispettivo di vendita.

Art. 20 - Approvazione del verbale di gara

1. Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti viene immediatamente rimesso al competente organo per la definitiva approvazione.
2. Il processo verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono notificati all'acquirente.

Art. 21 - Pagamento del prezzo di vendita

1. Entro 30 giorni da quello in cui gli è stata notificata la intervenuta approvazione definitiva del verbale di aggiudicazione, l'acquirente versa presso la tesoreria comunale il prezzo di aggiudicazione.
2. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.
3. Dell'avvenuto versamento deve essere consegnata quietanza al competente servizio comunale.
4. Dal giorno dell'avvenuta aggiudicazione, l'acquirente subentra nel godimento dei frutti, in tutti i diritti ed azioni spettanti al comune e nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere.
5. L'acquirente non può entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 22 – Alienazione in deroga al sistema dell'asta pubblica

1. Per casi particolari e con deliberazione motivata del Consiglio Comunale, può essere disposta, mediante trattativa privata, l'alienazione di beni immobili a favore degli Enti o Associazioni regolarmente costituite che operano per fini sociali, culturali, sportivi e comunque di interesse pubblico e che non perseguano scopi di lucro.
2. Parimenti e sempre con deliberazione di Consiglio Comunale, può essere disposta l'alienazione, a trattativa privata, di beni a favore di Amministrazioni Pubbliche o di aziende a partecipazione statale (F.S., ENEL, ecc.) per il perseguimento di interessi generali della collettività ovvero sovra comunali.
3. Nelle ipotesi che precedono, il valore del bene non deve superare euro 150.000,00 e la perizia estimativa del bene deve seguire gli stessi criteri e procedure indicate nei primi tre commi dell'art. 7 del presente regolamento.
4. La trattativa privata sarà svolta nelle forme e con le modalità previste nel successivo art. 23 del presente regolamento, in modo da assicurare la massima partecipazione possibile dei soggetti interessati.

Art. 23 – Vendita a trattativa privata

1. L'amministrazione procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, qualora lo ritenga conveniente, oltre al caso in cui le gare mediante pubblico incanto precedentemente esperite siano andate deserte, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, destinata necessariamente ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi i 40.000,00 euro.
2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante: affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune e nei Comuni limitrofi, ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone specifiche.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamata nei precedenti articoli, in particolare l'avviso pubblico deve contenere quanto previsto all'art. 11.
4. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:

- a) la prima di carattere esplorativo, che consenta di ottenere una manifestazione di interesse a presentare offerte da parte dei soggetti interessati: in questa fase le manifestazioni di interesse dovranno pervenire in busta chiusa entro il termine fissato nell'avviso di cui al comma 3) in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
- b) una seconda eventuale fase in cui i soggetti interessati sono invitati a presentare l'offerta in busta chiusa nei termini indicati dall'avviso pubblico.
5. La vendita viene deliberata a favore di chi abbia presentato la migliore offerta in aumento.
6. L'esito della procedura risulta da apposito processo verbale da approvarsi da parte del competente organo comunale.
7. Quando è stata presentata una sola offerta, la vendita viene conclusa a trattativa privata nei confronti dell'unico offerente.
8. Per il pagamento del prezzo si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 21.

24 – Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41, comma 6, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti.
2. La trattativa privata diretta è inoltre ammessa anche con più soggetti, nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano stata presentate unicamente offerte irregolari o non valide. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20 per cento.
3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e degli atti conseguenti, è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
4. Solo nell'ipotesi della trattativa privata diretta, il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto:
- in contanti alla stipula del rogito;
 - con una dilazione temporale massima di mesi dodici dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al cinquanta per cento dell'intero prezzo al momento della stipula del rogito per importi non superiori a euro 10.000,00;
 - con una dilazione temporale massima di mesi diciotto dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al venti per cento dell'intero prezzo al momento del rogito per importi non superiori a euro 20.000,00;
 - con una dilazione temporale massima di mesi trentasei dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al venti per cento dell'intero prezzo al momento della stipula del rogito per importi non superiori a euro 30.000,00.
5. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia.

Art. 25 - Permuta

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, a permutare a trattativa privata, con enti e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
2. In siffatta ipotesi, 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.
4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dei primi 3 commi dell'art. 7 del presente regolamento.

Art. 26 – Spese contrattuali

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

Art. 27 – Norme finali relative alla procedura di vendita

1. Il bando di gara ed il relativo avviso devono espressamente indicare la circostanza che il bene oggetto della vendita sia gravato da eventuali diritti di prelazione in favore di terzi.
2. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
3. Nel caso di alienazione di fondi rustici, i frutti pendenti sono di diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione.
4. Nel caso di alienazione di boschi da taglio, il taglio del legname potrà avvenire solo previo pagamento dell'intero prezzo pattuito.
5. Il contratto è stipulato in forma scritta con atto pubblico amministrativo regolarmente trascritto.
6. L'atto di compravendita deve essere stipulato nel termine massimo di mesi 6 (sei) dalla data del verbale di aggiudicazione.

Art. 28 – Norme abrogate

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

Art. 29 - Pubblicità del regolamento

1. Il presente regolamento sarà pubblicato nel sito web del Comune di Poggiorsini, nella sezione “Amministrazione trasparente” – sotto sezione livello 1 “disposizioni generali” – sotto sezione livello 2 “atti generali”.

Art. 30 – Casi non previsti dal presente regolamento

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione:
 - a) le leggi nazionali e regionali;
 - b) lo statuto comunale;
 - c) il regolamento comunale per la disciplina dei contratti;
 - d) il regolamento comunale di contabilità.

Art. 31 – Rinvio dinamico

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.
3. L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di modificare, nel rispetto delle vigenti norme che regolano la materia, le disposizioni del presente regolamento.

Art. 32 – Tutela dei dati personali

1. Il comune garantisce, nelle forme ritenute più idonee, che il trattamento dei dati personali in suo possesso, si svolga nel rispetto dei diritti, delle libertà fondamentali, nonché della dignità delle persone fisiche, ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196, recante: «Codice in materia di protezione dei dati personali».

Art. 33 – Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno stesso in cui diviene esecutiva la deliberazione di consiglio comunale che lo approva.