

COMUNE DI GRADISCA D'ISONZO

(Provincia di gorizia)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI

Approvato con delibera di Consiglio n. 14 del 22.04.2009

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del regolamento e ambito di applicazione

CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 2 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 3 - Valutazione

Art. 4 - Procedure di vendita

Art. 5 - Determinazione a contrattare

Art. 6 - Requisiti generali

Art. 7 - Offerta di vendita

Art. 8 - Trattativa privata

Art. 9 - Asta pubblica

Art. 10 - Bando di gara

Art. 11 - Cause di esclusione dalla gara

Art. 12 - Pubblicità dei bandi

Art. 13 - Espletamento dell'asta - aggiudicazione

Art. 14 - Offerte

Art. 15 - Commissione di gara

Art. 16 - Verbale

Art. 17 - Diretta alienazione ai sensi della L.R. n. 14/2002

Art.18 - Permuta

Art. 19 - Contratto

Art. 20 - Prezzo

Art. 21 - Riserva di aggiudicazione

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 22 - Prelazione

CAPO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 23 - Norme transitorie e finali

Art. 24 - Entrata in vigore

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n°127, le modalità per l'alienazione dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente e dei diritti reali di godimento su immobili in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 Dicembre 1908, n° 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto del 17 Giugno 1909, n° 454, e successive modificazioni, nonché alle 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, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.
3. Si considerano beni immobili disponibili:
 - a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 824 e 822 secondo comma del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere degli uffici competenti del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali;
 - b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile che, con un atto di dismissione, abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
 - c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
 - d) i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 codice civile.
4. Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica, delle aree destinate alla realizzazione dei piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e dei piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) per i quali si applicano le relative norme di settore vigenti.
5. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

ART. 2 - PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI

1. Ai sensi dell'art 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla legge n. 133/2008, l'organo di governo dell'ente con delibera individua, redigendo apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, nonché i diritti reali di godimento suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al Bilancio di previsione. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica. Ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 12/2008 la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante non sostanziale allo strumento urbanistico generale comunale ai sensi dell'art. 17 del D. P.Reg. n. 86/2008.
2. Fermo restando quanto previsto dal comma precedente, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in momenti diversi di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale.
3. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.
4. Nel caso in cui l'approvazione del programma o 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.
5. Resta inteso che, anche in assenza di apposito programma, la competenza all'alienazione e permuta del patrimonio comunale rimane di esclusiva competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2 lett. 1), del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.
6. Relativamente alle proprietà fondiari con destinazione agricola nelle more della realizzazione delle procedure di vendita la Giunta comunale può deliberare l'affitto delle medesime allorquando siano pervenute richieste in tal senso e con termine di durata compatibile con le procedure di alienazione.

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

ART. 3 - VALUTAZIONE

1. I beni da alienare sono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato attuale del bene principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica e a ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima redatta d'ufficio dai Servizi Tecnici comunali.
2. Qualora, per motivate ragioni, non sia oggettivamente possibile utilizzare risorse umane interne e nel caso di perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, sarà possibile avvalersi, previa determinazione motivata, di esperti esterni, persone fisiche o giuridiche, per la redazione di perizie di stima eventualmente giurate.
3. Gli esperti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per i quali abbiano prestato attività di consulenza.
4. La perizia di stima mantiene una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.
5. La perizia estimativa deve contenere:
 - una relazione tecnica - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - la destinazione dell'immobile;
 - i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - il valore di stima; detto valore è la base per le successive operazioni di gara.
6. Al prezzo di vendita saranno aggiunte, con oneri a carico dell'acquirente, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, eventuale costo della perizia di stima ecc.).

ART. 4 - PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita di beni immobili si procede mediante :
 - Offerta di vendita, così come disciplinata dall'art. 7 del presente regolamento;
 - Trattativa privata ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento;
 - Asta Pubblica ai sensi dell'art. 9 del presente regolamento;
 - Diretta alienazione ai sensi dell'art. 17 del presente regolamento;
 - Permuta ai sensi dell'art. 18 del presente regolamento.

ART. 5 - DETERMINAZIONE A CONTRATTARE

1. Con apposito provvedimento, il responsabile del procedimento individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel programma di cui all'articolo 2 ed approva i documenti di gara in caso di asta pubblica.
2. In caso di offerta di vendita e di trattativa privata il responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della alienazione dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il metodo prescelto.

ART. 6 - REQUISITI GENERALI

1. Sono escluse dalle procedure di affidamento di cui al presente regolamento le persone, fisiche o giuridiche, non in possesso dei requisiti generali per contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi delle norme di legge vigenti in materia.

ART. 7 - OFFERTA DI VENDITA

1. Salvo che la legge non preveda specifici diritti di prelazione, i beni di cui al Programma di Alienazione sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato affitto o locazione in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto nonché di diritto di superficie, usufrutto, uso o abitazione.
2. L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione, determinato in conformità alle disposizioni di cui all'art. 3 e la specificazione delle modalità di accettazione.
3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui ai commi precedenti, da esercitarsi entro 2 mesi dalla sua notifica e mediante versamento al Comune di una somma pari al 20% del prezzo dell'offerta a titolo di anticipazione.
4. Per i beni ad uso abitativo l'alienazione, con il consenso dei soggetti di cui al comma 1 e fatto salvo comunque, con previsione contrattuale, il loro diritto di abitazione, può altresì essere disposta a favore del coniuge, dei parenti e degli affini conviventi, nell'ordine di cui all'art. 433 del C.C.
5. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.
6. Al fine di assicurare il miglior esito alle operazioni di vendita, il Comune ha facoltà, in casi particolari di evidente razionalità, opportunità e convenienza reciproca, di proporre agli interessati l'acquisto di beni diversi da quello in loro attuale utilizzo.
7. Ove l'interessato sia consenziente tutti i diritti da esso acquisiti sul bene in utilizzo sono trasferiti, ai fini dell'applicazione del presente regolamento, sul nuovo bene propostogli in alienazione.

ART. 8 - TRATTATIVA PRIVATA

1. E' ammessa la trattativa privata, anche diretta, nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico.
2. La trattativa privata, anche diretta, è altresì consentita nei seguenti casi:
 - a) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;
 - b) nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante ed il valore del bene non sia superiore ad € 50.000,00;

- c) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
- d) quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;
- e) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose;
- f) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.

ART. 9 - ASTA PUBBLICA

1. Si procede alla vendita con il sistema dell'asta pubblica nel caso in cui le procedure di cui all'articolo 7 del presente regolamento non siano andate a buon fine e l'immobile sia libero da persone o cose.
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.
3. L'individuazione del contraente avviene di norma al rialzo sul prezzo a base d'asta.
4. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento possono essere ammesse offerte al ribasso nel limite individuato dai documenti di gara.

ART. 10 - BANDO DI GARA

1. Il bando di gara deve indicare:
 - a) l'immobile da alienare con i relativi dati catastali e destinazione urbanistica;
 - b) il prezzo a base d'asta e, nei casi di cui all'art. 9 c. 4, il limite di ribasso;
 - c) le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
 - d) le modalità di presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
 - e) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara di cui al successivo art. 11;
 - f) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
 - g) la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, con le modalità e nei termini previsti dai documenti di gara, in misura del 10% dell'importo a base di gara. La cauzione del soggetto aggiudicatario è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto dell'aggiudicatario medesimo, diversamente avrà carattere di versamento in acconto. Le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate nel termine di 30 giorni dalla data di aggiudicazione;
 - h) luogo, giorno e orario di apertura delle offerte;
 - i) la possibilità di ammettere offerte per procura;
 - j) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.
2. Il bando di gara dovrà prevedere altresì che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'amministrazione.
3. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - i. le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;

- ii. le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese di rogito;
- iii. le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, perizia di stima ecc.).

ART. 11 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE

1. Costituisce causa di esclusione dalle procedure di gara:

- le offerte per persone da nominare;
- le offerte espresse in modo condizionato;
- le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- la mancata costituzione della cauzione o la mancata presentazione del documento comprovante;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

ART. 12 - PUBBLICITÀ DEI BANDI

1. I bandi di gara sono pubblicati:

- a) all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni e, per il medesimo periodo, sul sito Internet del Comune quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari ad € 200.000,00;
 - b) all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni, sul sito Internet del Comune per il medesimo periodo e su almeno un quotidiano a diffusione locale quando il valore del bene da alienare è superiore ad € 200.000,00.
2. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali, a titolo esemplificativo, edizioni nei bollettini immobiliari, annunci in TV locali e/o nazionali, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.
3. Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al comma 1 del presente articolo fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

ART. 13 - ESPLETAMENTO DELL'ASTA – AGGIUDICAZIONE

1. L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni.
2. L'asta dovrà svolgersi non prima del 15° giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara e potrà essere considerata valida anche in presenza di una sola offerta.
3. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'alienazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che l'aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

ART. 14 - OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Gradisca d'Isonzo consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
3. L'aumento deve essere proposto con offerta minima in aumento rispetto al prezzo previsto a base d'asta così come indicato nel bando di gara eccezion fatta per i casi in cui sia ammessa offerta al ribasso ai sensi dell'art. 9 c. 4 del presente regolamento.
4. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte un'offerta migliorativa in busta chiusa immediatamente, se tutti i concorrenti sono presenti in seduta di gara o, se non tutti presenti, nel termine di tre giorni dalla data della seduta medesima. Qualora pervengano ulteriori offerte di pari importo si procede a nuovo esperimento di miglioria nei termini sopra descritti fino ad ottenimento di un'offerta più vantaggiosa.
5. Nel caso in cui nessuno dei soggetti che hanno presentato offerte eguali presenti un'offerta migliorativa si procede ad estrazione a sorte.

ART. 15 - COMMISSIONE DI GARA

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile di Servizio dell'Ufficio Patrimonio, con funzione di Presidente, e da altri due componenti dallo stesso nominati. Con l'atto di nomina della commissione di gara viene altresì individuato il dipendente con funzioni di segretario verbalizzante.

ART. 16 - VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare è redatto apposito verbale dal segretario della Commissione.
2. Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'effettuazione della gara, il nominativo dei componenti la Commissione, i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni in corso di gara, le offerte proposte, le eventuali procedure di miglioria e la migliore offerta.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto, con la stipulazione del successivo contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 17 - DIRETTA ALIENAZIONE AI SENSI DELLA L.R. N. 14/2002

1. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'appaltatore della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice già indicati nel programma redatto ai sensi

dell'articolo 7, comma 5 della L.R. n. 14/2002, in quanto non assolvono più a funzioni di interesse pubblico.

2. Si rinvia in tal senso alle norme della L.R. n. 14/2002 e regolamenti attuativi.

ART. 18 - PERMUTA

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con enti pubblici 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. In ogni caso la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi del vigente regolamento.

ART. 19 - CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le 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; sono altresì a carico dell'acquirente le spese di stima dell'immobile di cui all'art. 3 del presente Regolamento.
3. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
4. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio di 3 mesi dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione o dalla accettazione nel caso di offerta di vendita.
5. Qualora, per le alienazioni stipulate ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento, la stipulazione non avvenga per fatto dell'interessato nel termine di cui al precedente comma non viene dato corso alla alienazione e l'anticipazione versata è restituita, dopo aver trattenuto, a fini risarcitori, il quinto della stessa.

ART. 20 - PREZZO

1. I beni immobili alienati attraverso offerta di vendita e trattativa privata diretta sono offerti al prezzo di stima determinato con le modalità di cui all'art. 3 con addebito delle spese contrattuali e di stima di cui ai precedenti articoli 3 e 19.
2. Nel caso di asta pubblica o trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa l'acquirente deve pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara, con addebito delle spese contrattuali e di stima di cui ai precedenti articoli 3 e 19.
3. Per l'alienazione dei beni con le modalità di cui agli articoli 7 e 8 del presente regolamento, nonché in caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo da versarsi al momento della stipula del contratto. Per il periodo della dilazione è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello

dell'interesse legale. A garanzia delle somme dovute l'acquirente è tenuto a prestare fideiussione per l'intero debito e per un periodo pari a quello della dilazione.

ART. 21 - RISERVA DI AGGIUDICAZIONE

1. L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 22 - PRELAZIONE

1. Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene è oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque dovrà essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
 - l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.
5. 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.

CAPO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 23 NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Il presente regolamento costituisce lex specialis per tutte le procedure riguardanti l'alienazione di beni immobili del di Gradisca d'Isonzo e deve applicarsi con prevalenza su qualsiasi norma prevista da altri Comune regolamenti comunali.
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 nonché di immobili locati, i frutti pendenti, naturali e civili, sono in diritto dell'acquirente a far data dalla stipula del contratto di compravendita.
4. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e alla legislazione in vigore.

ART. 24 ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.