

COMUNE DI MATERA
SERVIZIO PATRIMONIO

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA VALORIZZAZIONE DI BENI
IMMOBILI COMUNALI

Capo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Ambito di applicazione.

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà comunale, nonché la permuta di essi con immobili di proprietà di altri soggetti pubblici e/o privati.
2. Il presente regolamento costituisce “*lex specialis*” per tutte le procedure assoggettabili alle norme ivi contenute e deve applicarsi con prevalenza sulle norme contenute in altri regolamenti dell’ente comunale.
3. Il presente regolamento costituisce riferimento per l’attuazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari redatto ai sensi dell’art.58 della legge n.133/2008.
4. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell’esercizio finanziario.
5. La predetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico, ai sensi dell’art. 151 e ss. del D. lgs. 267/2000, se ciascuno dei beni da alienare viene accompagnato da apposita stima.
6. Il Consiglio Comunale può modificare le proprie precedenti decisioni in ordine alla vendita con le stesse forme con cui ha preso la decisione precedente; qualora ciò fosse accaduto in base alla previsione di cui al precedente comma 5, dovrà essere effettuata una variazione di bilancio.
7. Le gare relative vengono di norma esperite nell’arco dei successivi 12 mesi dall’approvazione del piano delle alienazioni.
8. Le norme del presente Regolamento si intendono automaticamente modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali, demandando alla Giunta Comunale il suo aggiornamento tecnico.

Art. 2 - FINALITA’

- 1- Le finalità che l’Amministrazione Comunale di Matera intende perseguire con il presente regolamento sono:
 - a) semplificazione dei procedimenti di alienazione dei beni di proprietà dell’ente nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e valorizzazione del patrimonio comunale;
 - b) rafforzamento dell’attività di programmazione delle alienazioni;
 - c) introduzione di criteri di valutazione delle proposte d’acquisto complementari al criterio del prezzo;

- d) introduzione di criteri di alienazioni del patrimonio disponibile nei casi in cui la loro redditività risulta adeguata al valore o sia comunque opportuno provvedere in tal senso per far fronte, con il ricavato, alla realizzazione di opere pubbliche, a spese di investimento, nonché alla salvaguardia degli equilibri di bilancio.

Art. 3 – BENI ALIENABILI E BENI ESCLUSI

1. Sono alienabili secondo le norme del presente regolamento i beni appartenenti:
- al patrimonio disponibile del Comune di qualsiasi provenienza, compresi quelli per i quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario, per espropriazione, usucapione e altre cause.
 - al demanio del Comune di cui all'art.833 del codice civile, previo provvedimento di dichiarazione del passaggio al patrimonio disponibile (sdemanializzazione) ai sensi dell'art. 829 del codice civile.
 - al patrimonio indisponibile del Comune di cui all'art. 826 del codice civile, previa approvazione dell'atto dichiarativo di dismissione di natura che accerti la cessazione della destinazione a pubblico servizio.
 - I beni patrimoniali pervenuti da lasciti testamentari, conferimento o donazioni nel rispetto dei vincoli imposti e compatibilmente al regime giuridico vigente.
- 2- Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni disciplinate da specifiche leggi ed in particolare:
- la dismissione degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ai sensi della legge 24.12.1993, n.560 e ss.mm.ii. e dalla Legge Regionale Basilicata 24/2007 e ss.mm.ii.
 - la cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie all'interno dei piani di zona di edilizia economica e popolare (PEEP) o dei piani degli insediamenti produttivi (PAIP) ai sensi dell'art. 31, comma 45, della legge 23.12.1998, n.448 e dell'art.11, della Legge 12.12.2002, n.273;
 - il conferimento a società a capitale interamente pubblico di beni immobili destinati all'esercizio di servizi pubblici di rilevanza economica ai sensi dell'art. 113, comma 13, del D. lgs. n.267/2000.

Le alienazioni del demanio culturale ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n.42.

Le cessioni di beni immobili effettuate mediante operazioni di cartolarizzazione o mediante adesione a fondi comuni di investimento ai sensi della legge 23.11.2001, n.410.

ART. 4 - VALUTAZIONI

I beni immobili di cui il Consiglio Comunale abbia deciso l'alienazione attraverso l'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, ovvero attraverso apposito atto deliberativo, sono periziati, e, ove occorra, ripartiti in lotti.

I beni sono valutati al più probabile valore di mercato, da tecnici comunali, mediante perizia di stima.

La perizia è redatta in riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe ovvero sulla base delle metodologie estimative più coerenti con la natura del bene da valutare.

Per la redazione della perizia di stima di particolari immobili il Dirigente competente può conferire apposito incarico a professionisti esterni ovvero a

società specializzate in materia ovvero all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Matera.

In sede di programmazione annuale, per i beni immobili da vendere può essere indicato il valore che risulta dall'inventario, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi del precedente comma.

Il valore stimato è la base per la successiva gara.

La perizia di stima mantiene una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

Quelle redatte precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, si riterranno valide salvo rivalutarne il valore se decorsi 12 mesi dal rilascio.

Le permutate sono accompagnate da perizia di stima comparativa.

La perizia di stima deve contenere una descrizione dell'immobile nella quale siano evidenziati soprattutto:

- a) il suo stato di conservazione;
- b) gli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sulle stesso;
- c) gli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
- d) la destinazione urbanistica ovvero della destinazione d'uso dello stesso come risultante dai titoli edilizi abilitativi ovvero dagli atti in possesso del competente Ufficio Urbanistica;
- e) l'atto di provenienza (titolo di acquisto, ecc.) laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'Ente.
- f) Il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione
- g) L'Attestazione di Certificazione Energetica (A.C.E.)

ART. 5 - PROCEDURE DI ALIENAZIONE

1. All'alienazione dei beni immobili si procede, di norma, mediante pubblico incanto.
2. Il pubblico incanto è indetto con Determinazione del Dirigente competente, ed il bando di gara viene pubblicato per 30 (trenta) giorni consecutivi all'Albo Pretorio on-line e sul sito internet del Comune di Matera.
3. I concorrenti dovranno corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da presentarsi nella forma di deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo a base d'asta, cauzione che verrà svincolata per i concorrenti non aggiudicatari contestualmente alla comunicazione di non aggiudicazione, mentre per l'aggiudicatario verrà incamerata all'atto dell'aggiudicazione della procedura di alienazione.
4. Ai concorrenti potrà essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti da specificare nella determinazione di indizione della gara, in funzione della particolarità del bene da alienare
5. Qualora la gara sia andata deserta, il Dirigente competente può disporre nuovo pubblico incanto approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al 10% dell'importo originario, ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile.
6. Nel caso venga disposto di alienare il bene con il sistema del pubblico incanto, il Dirigente competente lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

7. Qualora anche il secondo pubblico incanto andasse deserto, la Giunta Comunale può disporre di procedere ad un terzo esperimento di gara approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al 20% dell'importo ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile.
8. Anche in tal caso il Dirigente competente lascerà invariate le condizioni di gara disposte per il primo e secondo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.
9. E' consentito tuttavia procedere a trattativa privata nelle seguenti ipotesi:
 - a) In caso di alienazione a società o consorzi per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse.
 - b) Laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di enti pubblici ovvero a soggetti privati esercenti pubbliche funzioni, se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque sia il valore dell'immobile;
 - c) Quando per le caratteristiche del bene da alienare, l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (es. reliquati, porzioni residuali di terreni e simili, porzioni di terreni adiacenti la propria abitazione, ecc).
 - d) Qualora l'importo stimato del bene sia inferiore ad Euro 150.000,00 e le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
 - unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 - terreno di proprietà comunale con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - manufatto di proprietà comunale insistente su proprietà privata;
 - porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione Comunale, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 - Se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazione dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;
 - Se trattasi di permuta.
- 10) Con uno stesso bando in caso di procedura aperta o con uno stesso avviso/lettera di invito è possibile indire l'alienazione di più beni. In tal caso il bando/avviso/lettera di invito dovranno dividere i beni in lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione di documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
- 11) La forma di contrattazione è effettuata nel rispetto del presente regolamento con determinazione del Dirigente incaricato.

ART. 6 - PROCEDURA APERTA (PUBBLICO INCANTO)

1. In via generale, l'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di procedura aperta.
2. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenenti le seguenti informazioni minime:
 - la descrizione sommaria dei beni da vendere;
 - la procedura di gara;

- il prezzo posto a base di gara;
 - i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - l'anno, il mese, il giorno, l'ora ed il luogo in cui si procederà alla gara;
 - l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base d'asta;
 - l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
 - i termini e le modalità di pagamento;
 - eventuali garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
3. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:
 - a) coloro che si trovano in una delle condizioni che comporti incapacità di contrattare con l'Amministrazione comunale;
 - b) i dipendenti del Comune di Matera e loro familiari, fino al terzo grado compreso, 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.
 4. L'avviso della procedura aperta viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale on-line, sul sito internet del Comune di Matera alla sezione Bandi e Avvisi e mediante affissioni di manifesti 70x100 e, per importi superiori a €1.000.000,00 su uno o più quotidiani a diffusione locale, per estratto, almeno quindici giorni prima dell'inizio del procedimento.

ART. 7 - ALIENAZIONE DI IMMOBILI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore pari o superiore a €150.000,00 che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con procedura aperta.
2. Nell'avviso di gara deve essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
3. Esperita la procedura aperta ed individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Dirigente incaricato comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandoli un termine non inferiore a 30 giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.
4. Entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione dell'ufficio, il prelante, a mezzo raccomandata A/R o pec, ovvero previa consegna all'ufficio di Protocollo dell'Ente, deve comunicare al Comune l'intenzione di esercitare il diritto di prelazione allegando copia della ricevuta del versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo di stima. Egli dovrà, altresì:
 - a) Indicare la modalità di pagamento prescelta tra quelle espressamente indicate dal Comune (solo nel caso di più modalità indicate);

- b) Dichiarare di essere in regola con i pagamenti dei canoni relativi al contratto di locazione in forza del quale può esercitarsi il diritto di prelazione;
 - c) Dichiarare di essere disponibile a sottoscrivere l'atto di compravendita per il bene in questione, comunque entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di notificata delle comunicazioni di cui al precedente comma 3,
 - d) Indicare il nominativo dell'Ufficiale rogante (notaio) l'atto di compravendita;
 - e) Dichiarare di essere consapevole che le spese di rogito e consequenziali saranno sostenute dallo stesso prelante, ad eccezione di quelle poste per legge a carico del cedente venditore;
 - f) Dichiarare di essere consapevole che, nel caso di mancato rogito dell'atto di compravendita per motivi imputabili al prelante, la somma versata quale cauzione sarà acquisita definitivamente dal Comune di Matera;
5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni dell'offerta. Parimenti, non può addurre eccezione alcuna sulle disposizioni del presente Regolamento e del relativo bando di gara. Scaduto il termine perentorio di cui al precedente comma 4, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e, pertanto, si procederà con gli adempimenti conseguenti.
6. Qualora non venga esercitato il diritto di prelazione, l'immobile sarà alienato al soggetto risultante aggiudicatario in seguito alla procedura ad evidenza pubblica.

ART. 8 - SVOLGIMENTO DELLA GARA

- 1. La gara si svolge presso i locali indicati nel bando alla presenza della Commissione di gara.
- 2. La Commissione di gara è composta dal Dirigente incaricato che la presiede, e da due componenti scelti dal Presidente della Commissione di gara, tra i dipendenti comunali con qualifica non inferiore alla categoria professionale "C" di cui uno svolge anche funzione di segretario verbalizzante.
- 3. Le sedute della Commissione di gara sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.
- 4. Delle operazioni viene redatto apposito verbale da approvarsi con determina del Dirigente competente, unitamente all'aggiudicazione.

ART. 9 – OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

- 1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'Amministrazione Comunale se non dopo l'aggiudicazione, mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di 90 (novanta) giorni successivi a quello di svolgimento della gara.
- 2. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro 90 (novanta) giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.
- 3. Il metodo è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.

4. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procede a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia pari al prezzo posto a base di gara.
5. Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico, entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono a carico dell'acquirente. Saranno a cura e spese dell'acquirente anche quelle relative a eventuale frazionamento e accatastamento dell'immobile oggetto di vendita.
6. La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e /o volontà dell'aggiudicatario comporta da parte dell'Amministrazione Comunale l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute per il contratto.

ART. 10 – TERMINI DI PAGAMENTO

1. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, previa preventiva verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara, con determinazione del Dirigente competente, si procede all'aggiudicazione definitiva dell'immobile o degli immobili.
2. Qualora il bando di gara preveda la vendita simultanea di più immobili, l'aggiudicazione avverrà in base all'offerta più vantaggiosa per il Comune presentata dai concorrenti per ciascuno degli immobili interessati. Si concorrerà, quindi, singolarmente per ciascun immobile, ritenendo ammissibili le offerte riferite ai singoli cespiti ed espresse in un foglio contenuto in una sola busta.
3. Le alienazioni possono essere realizzate :
 - a) Con il trasferimento immediato della proprietà e del possesso dell'immobile nel caso di saldo del prezzo di acquisto (prezzo di aggiudicazione dedotto del 10% dell'importo a base d'asta incamerato in sede di aggiudicazione), da intendersi tutto corrisposto alla data di stipula del contratto di compravendita, che deve essere versato con le seguenti modalità:
 - 50% entro trenta giorni dalla data dell'atto di aggiudicazione definitiva;
 - 50% al momento della stipulazione dell'atto di compravendita da sottoscrivere entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data dell'atto di aggiudicazione definitiva.
4. Il Dirigente competente, con provvedimento motivato, ha facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

ART. 11 - STIPULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

1. La stipulazione dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, dalla data di esecutività della determinazione del Dirigente competente relativa all'approvazione degli atti di gara ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero

dalla data di notifica della comunicazione, di cui all'art. 6 comma 3, utile all'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.

2. Il pagamento del prezzo dovrà essere stato pagato per intero al momento del rogito di cui l'acquirente dovrà darne prova mediante esibizione di attestazione di pagamento (bonifico bancario, attestazione di versamento su c/c postale intestato al Comune di Matera, quietanza originale rilasciata dal tesoriere comunale, ecc.).
3. Il citato termine di 90 (novanta) giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogata per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo.
4. In tale evenienza, la proposta è subordinata ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione.

ART. 12 – TRATTATIVA PRIVATA, PREVIO ESPERIMENTO DI GARA INFORMALE

1. Nell'ipotesi previste dall'art. 4 comma 9 il prezzo offerto deve, comunque, risultare congruo sulla base di una perizia di stima redatta o disposta dal Dirigente competente.
2. La vendita con trattativa privata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal Dirigente Competente.
3. La vendita con trattativa privata può svolgersi in due fasi:
 - a) La prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
 - b) La seconda, eventuale, con cui l'Amministrazione Comunale contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

ART. 13 – IPOTESI PARTICOLARI DI PROCEDURA NEGOZIATA

1. Qualora si debba procedere alla vendita di una pluralità di beni aventi caratteristiche analoghe o assolutamente simili (quali, a titolo esemplificativo, parcheggi, lotti di terreno confinanti, ecc.) il cui singolo valore non superi la somma di €150.000,00, la vendita avviene con procedura negoziata previa pubblicazione di un avviso di vendita e formazione di una graduatoria
2. L'avviso di vendita, da pubblicare mediante affissione all'Albo Pretorio on-line e sul sito internet del Comune di Matera, deve contenere:
 - una descrizione sommaria dei beni, comprensiva della loro ubicazione ed identificazione catastale,
 - il prezzo di cessione prefissato dall'Amministrazione Comunale;
 - i termini iniziali e finali, le condizioni di inammissibilità ed i requisiti necessari per la presentazione delle domande;
 - i criteri previsti per la formazione delle graduatorie ed ogni altro elemento utile per la definizione della stessa che dovranno tener conto

- della presenza di eventuali conduttori degli immobili senza diritto di prelazione, con graduazione del punteggio in base alla anzianità di occupazione dell'immobile, del numero dei componenti il nucleo familiare per gli alloggi non di Edilizia Residenziale Pubblica.
3. Nelle ipotesi previste dal presente articolo il prezzo di vendita è prefissato dall'Amministrazione Comunale in relazione alle caratteristiche del bene sulla base dei criteri di cui al precedente art.3.
Per gli immobili trasferiti dal Demanio dello Stato al Comune, ai sensi della legge 9 agosto 2013 n.98 che ha convertito il D.L. 69/2013 c.d. "Federalismo Demaniale", il prezzo di vendita, determinato dal Comune, dovrà essere sottoposto alla valutazione del Demanio dello Stato per il parere di congruità.
 4. Le domande pervenute nei termini indicati nell'avviso, sono esaminate da una commissione composta dal Dirigente competente che la presiede e da due componenti scelti tra i dipendenti dell'Ente con qualifica non inferiore alla Categoria "C" che procede, quindi, alla formazione della graduatoria attribuendo un punteggio in relazione ai criteri indicati nell'avviso di vendita.
 5. L'aggiudicazione viene effettuata nei confronti di quei soggetti che siano risultati utilmente collocati nella graduatoria con scorrimento della stessa fino ad esaurimento dei lotti disponibili.
Nell'ipotesi di parità di punteggio la commissione procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

ART. 14 - PERMUTA

1. Il Comune di Matera ha la facoltà di procedere alla permuta del proprio patrimonio immobiliare con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse.
2. Nel provvedimento di autorizzazione (Deliberazione del Consiglio Comunale) devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifichi l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. La permuta ha luogo a condizione che il valore dei beni da permutare sia sottoposta a preventiva apposita perizia estimativa comparativa che ne attesti l'equivalenza del valore.
4. Qualora venga offerto un bene di valore superiore a quello del bene posto in vendita, l'aggiudicazione è comunque subordinata alla deliberazione del Consiglio Comunale ai fini della relativa copertura finanziaria
5. Qualora venga offerto un bene di valore inferiore a quello posto in vendita l'acquirente dovrà versare la differenza del prezzo.

Art. 15 - VENDITA DI RELIQUATI

1. Sono definiti reliquati tutte le aree demaniali all'interno del territorio comunale che per la loro conformazione presentano una o più delle seguenti caratteristiche:
 - per dimensione, collocazione o morfologia non risultano di alcuna pubblica utilità;
 - abbiano perso la funzione originaria che ne aveva determinato la formazione;
 - non siano produttive di utile economico e comportino oneri riflessi e/o costi di manutenzione
 - Risultano abbandonati e non mantenuti.
2. L'area, con la Delibera di Consiglio Comunale, è sdemanializzata e resa patrimonio disponibile dell'ente con determinazione del prezzo di vendita.
3. Le porzioni di reliquati confinanti con più proprietà possono essere frazionate e vendute, solo nel caso di vendita dell'intero reliquato, ad ognuna delle proprietà prospicienti a tale proposito, gli interessati sono invitati a inoltrare richiesta di acquisto congiunta finalizzata all'acquisto dell'intero reliquato.
4. Chiunque può presentare richiesta di acquisto di reliquati. Viene tuttavia concesso il diritto di prelazione, a parità di condizioni, ai proprietari di aree o di immobili confinanti con il reliquato.
5. Coloro i quali intendano acquistare un reliquato devono presentare domanda scritta all'Ufficio competente, allegando alla stessa idonea documentazione per l'individuazione dell'area che si intende acquistare. Nei trenta giorni successivi alla data del protocollo, l'ufficio provvede ad informare il richiedente circa l'esito delle verifiche in ordine alla qualifica di reliquato dell'area interessata ed eventualmente a sottoporre, di norma entro i successivi sessanta giorni, l'istanza di acquisto al Consiglio Comunale che, in caso di approvazione, provvederà alla variazione di Bilancio.

ART. 16 - ALIENAZIONE DI FONDI INTERCLUSI

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alla proprietà limitrofe.
2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a procedura ristretta, previsto avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio ed al sito internet del Comune di Matera.
3. A tale procedura potranno partecipare elusivamente i proprietari dei fondi limitrofi identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione del procedimento di alienazione in corso.
4. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.

ART. 17 - NORME FINALI.

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.
2. Tutte le disposizioni del Comune di Matera vigenti in materia di alienazioni sono da considerarsi non più valide alla data di approvazione del presente regolamento.
3. E' fatto divieto, ai sensi dell'art. 1471 del codice civile, di comprare anche all'asta pubblica né direttamente né per interposta persona ai seguenti soggetti:
 - gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri Enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
 - gli ufficiali pubblici rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
 - coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
 - i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'art.1395 del codice civile.
4. Gli atti stipulati in violazione dell'articolo di cui al precedente comma sono nulli o annullabili.
5. Le norme qui contenute si intendono non applicabili se in contrasto con sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento si applica la normativa sopraordinata.

ART. 18 - TRASFERIMENTO DI IMMOBILI AD APPALTATORE DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE PUBBLICI.

1. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appaltanti all'Amministrazione Comunale.
2. I beni oggetto di corrispettivo del contratto relativo a lavori pubblici, devono essere indicati nel programma triennale dei lavori pubblici, così come previsto dalla normativa vigente.
3. L'inserimento nel programma triennale dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile ai fini della loro alienazione comporta il venir meno del vincolo di destinazione ai sensi del secondo comma dell'art. 828 del Codice Civile.

ART. 19- ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Amministrazione Comunale di Matera a seguito della intervenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione.