



**Città di Casoria**  
(PROVINCIA METROPOLITANA DI NAPOLI)

REGOLAMENTO DELLE ALIENAZIONI DI BENI IMMOBILI COMUNALI

APPROVATO CON ATTO DI CONSIGLIO COMUNALE n. 43 del 03/04/2019



## REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI CASORIA

### INDICE

- CAPO I      DISPOSIZIONI GENERALI**  
Art. 1   Oggetto del Regolamento  
Art. 2   Beni alienabili  
Art. 3   Beni vincolati e di Edilizia Residenziale Pubblica  
Art. 4   Beni immobili ad uso abitativo  
Art. 5   Beni soggetti a diritto di prelazione
- CAPO II     PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITA'**  
Art. 6   Programmazione delle alienazioni  
Art. 7   Competenza del Dirigente Comunale  
Art. 8   Stima dei beni
- CAPO III    PROCEDURE DI VENDITA**  
Art. 9   Procedure di alienazione  
Art. 10  Pubblicità  
Art. 11  Garanzie e Cauzioni  
Art. 12  Requisiti di partecipazione alle procedure di alienazione  
Art. 13  Asta pubblica  
Art. 14  Commissione  
Art. 15  Asta Pubblica: modalità di svolgimento della gara  
Art. 16  Asta deserta e ribasso del valore di stima  
Art. 17  Trattativa privata previa gara ufficiosa  
Art. 18  Trattativa privata diretta con un unico contraente  
Art. 19  Permuta  
Art. 20  Pagamento del prezzo di vendita  
Art. 21  Spese ed imposte  
Art. 22  Stipula del contratto
- CAPO IV    DISPOSIZIONI SPECIALI E FINALI**  
Art. 23  Diritto di prelazione  
Art. 24  Entrata in vigore

## **CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Oggetto del regolamento**

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 n. 1271, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Casoria in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità di Stato e degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
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 deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.
4. Per quanto riguarda gli immobili non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia ai principi generali contenuti in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico della Repubblica italiana.

### **Art. 2 Beni alienabili**

1. Possono essere alienati:
  - a) i beni immobili che siano nell'effettiva proprietà del Comune come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari;
  - 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 rientranti nel demanio comunale, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
  - d) i beni immobili dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
  - e) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere a, b, c, d, del presente articolo.
  - f) gli alloggi di edilizia residenziale pubblica
2. Ai fini della individuazione dei beni del presente articolo per beni immobili s'intendono sia terreni che fabbricati.
3. Sono altresì alienabili i beni immobili la cui costruzione risalga ad oltre settanta anni per i quali sia intervenuta la sdemanializzazione a seguito del procedimento di verifica di interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

### **Art. 3 Beni vincolati e di Edilizia Residenziale Pubblica**

1. L'alienazione dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto è preceduta dall'esperimento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Nelle more del rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti potranno essere espletate le procedure previste per il pubblico incanto.

#### **Art. 4 Beni immobili ad uso abitativo**

1. La vendita degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica è effettuata ai sensi e per gli effetti della legge 24 dicembre 1993 n. 560, e s.m.i., ed ai sensi della legge della Regione Campania n. 24/2003 e s.m.i. o della legge nazionale e regionale vigente in materia al momento della dismissione.
2. L'introito, derivante dall'alienazione dei beni di cui al comma 1, dovrà essere destinato alla realizzazione, all'acquisto o alla sistemazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, in risposta all'emergenza abitativa, ovvero per interventi tesi al recupero, miglioramento e riqualificazione urbana dei quartieri in cui ricadono complessi abitativi di e.r.p.
3. La vendita dei beni immobili ad uso abitativo di patrimonio disponibile è effettuata ai sensi e per gli effetti della legge 23 novembre 2001 n. 410 e s.m.i. della legge nazionale e regionale vigente in materia al momento della dismissione.
4. In favore dei legittimi conduttori dei beni di cui al comma 3 è riconosciuto il diritto di opzione per l'acquisto per il cui esercizio lo stesso conduttore deve essere nella detenzione dell'immobile, in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori.
5. Gli immobili inoperti e quelli liberi sono soggetti ad alienazione con procedura competitiva tramite asta pubblica.

#### **Art. 5 Beni soggetti a diritto di prelazione**

Qualora il bene sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dal successivo art. 23 del presente regolamento e dalla normativa vigente in materia.

### **CAPO II - PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'**

#### **Art. 6 Programmazione delle alienazioni**

1. Il piano annuale e pluriennale per le alienazioni contenente l'elenco dei beni immobili da alienare e da valorizzare secondo quanto previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008, ed eventualmente l'indicazione degli immobili da acquisire, viene predisposto annualmente ed allegato al bilancio annuale di previsione per la sua approvazione da parte dell'organo consiliare. Per gli immobili da valorizzare il Consiglio approva contestualmente il progetto di valorizzazione o le linee guida per la sua redazione.
2. Il suddetto elenco può essere modificato o integrato nel corso dell'anno.
3. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o acquistati o valorizzati solo con specifico atto del Consiglio comunale al quale spetta anche l'approvazione della stima iniziale dei beni.
4. L'alienazione dei beni immobili può essere, altresì, prevista nel Programma degli acquisti e programmazione dei lavori pubblici ai sensi dell'art. 21 del Dlgs. 50/2016 e dell'art. 191 del medesimo decreto.

#### **Art. 7 Competenza del dirigente Comunale**

1. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale relativo alle alienazioni appartiene esclusivamente al Dirigente competente in materia di patrimonio nel rispetto del presente regolamento con le eccezioni riconducibili all'applicazione della

normativa in materia di lavori pubblici ed urbanistica.

### **Art. 8 Stima dei beni**

1. Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento oggetto del vigente Regolamento è determinato mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni aventi medesime caratteristiche, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da alienare con particolare attenzione alle quotazioni fornite dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.).
2. Di norma il prezzo di stima dovrà essere stabilito da perizia d'ufficio, eseguita da un tecnico dell'Ente Comunale.
3. Le perizie di cui ai precedenti punto 1 e 2, in caso di particolare complessità, possono essere motivatamente affidate all'Agenzia delle Entrate / Territorio mediante stipula di apposita convenzione.
4. La perizia estimativa deve espressamente specificare i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
5. Le eventuali permuta sono formate sulla base di perizia di stima e comunque con i medesimi criteri metodologici.

## **CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA**

### **Art. 9 Procedure di alienazione**

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 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 ex art.93 lettera c del R.D. n. 827/1924;
  - b. Trattativa privata, diretta;
  - c. Trattativa privata previa gara ufficiosa;
  - d. Permuta.
  - e. Modalità prevista dalla normativa di alienazione di immobili Erp.

### **Art. 10 Pubblicità**

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare come previsto dal Regolamento Comunale dei Contratti ed in ogni caso almeno all'albo pretorio e sul sito internet del Comune.
2. Oltre a quanto sopra indicato, i bandi e gli avvisi riguardanti le procedure di vendita, esclusa la trattativa privata mediante gara ufficiosa, sono soggetti, in via generale, alle seguenti forme di pubblicità vanno pubblicati per almeno 16 gg consecutivi:
  - a) All'albo pretorio comunale online e nonché sul sito web del Comune, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore sia pari o inferiore a €. 100.000,00.
  - b) Agli albi e sul sito previsti di cui al punto a) e per estratto su quotidiano a diffusione locale qualora si tratti di alienazioni di beni di valore compreso tra €. 100.000,01 e €. 500.000,00.

- c) Nei luoghi previsti al punto a) e per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania e nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana qualora si tratti di alienazioni di beni il cui valore sia superiore a €. 500.000,00.
3. Al fine di dare massima trasparenza e pubblicità alle gare è data facoltà di comunicare il bando alle associazioni di proprietari di immobili provinciali e regionali, alle associazioni o sindacati a livello provinciale o regionale; alle associazioni di costruttori, alle agenzie di intermediazione immobiliare, ai collegi e ordini professionali provinciali (geometri, periti edili, ingegneri e architetti).
  4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nelle procedure di alienazioni di cui al precedente art. 9, in modo da consentire la più ampia diffusione dell'avviso e la partecipazione all'acquisto del bene.
  5. Le pubblicazioni devono avvenire almeno 16 giorni prima del giorno fissato per l'incanto
  6. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza.

### **Art. 11 Garanzie e cauzioni**

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione nel rispetto della normativa vigente in materia.

### **Art. 12 Requisiti per la partecipazione alle procedure di alienazione**

1. Chiunque abbia interesse all'acquisto di uno degli immobili posti in vendita dall'amministrazione in base ad una delle procedure di cui all'art. 9 (procedure per l'alienazione) deve possedere i seguenti requisiti:
  - A) non trovarsi in stato di fallimento o che sia incorso negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali.
  - B) Non trovarsi in stato di interdizione giudiziale, legale o di inabilitazione.
  - C) Non avere l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.
  - D) Non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 c.c.
  - E) Non trovarsi in condizioni ostative ai sensi della normativa vigente in tema di lotta alla mafia.
2. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti di cui al comma 1 è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000.
3. A tal fine, sono predisposte schede-tipo per l'accettazione da parte dei soggetti destinatari dell'offerta di vendita.
4. L'Amministrazione può richiedere chiarimenti e integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio.
5. In seguito all'aggiudicazione provvisoria dell'immobile, l'amministrazione provvede al controllo dei requisiti di cui al comma 1 del presente articolo.
6. Qualora venga accertata l'insussistenza dei predetti requisiti si provvederà alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti e ad incamerare la cauzione di cui all'art. 11, oltre alla segnalazione del fatto alle competenti Autorità.

### **Art. 13 Asta pubblica**

1. I beni immobili il cui valore di stima è superiore a € 100.000,00 sono alienati mediante asta pubblica secondo il criterio di cui alla lett. c) dell'art. 73 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'Avviso d'asta, con aggiudicazione anche presenza di una sola offerta valida, secondo quanto disciplinato dal relativo bando di gara.

### **Art. 14 Commissione**

1. L'asta viene effettuata da apposita commissione composta dal Dirigente del Servizio competente, con funzioni di presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso in qualità di membri, uno dei quali svolgerà altresì le funzioni di segretario verbalizzante.

### **Art. 15 Asta pubblica - Modalità di svolgimento della gara**

1. Le domande di partecipazione, pena l'esclusione dalla gara, dovranno essere formulate secondo le modalità previste nel bando e dovranno pervenire nei termini prescritti.
2. Pena l'esclusione non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di stima.
3. Non sono ammesse offerte per persona da nominare, condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.
4. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
5. L'alienazione sarà disposta a favore del soggetto che avrà offerto il miglior prezzo.
6. Le offerte sono immediatamente vincolanti e per la durata di 180 giorni per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
7. Il Comune all'esito positivo delle verifiche effettuati sulle dichiarazioni contenute nell'autocertificazione presentata dall'aggiudicatario provvisorio, comunicherà, al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, l'aggiudicazione in via definitiva.

### **Art. 16 Asta Deserta e ribasso del valore di stima**

1. Qualora il primo esperimento della procedura di asta pubblica vada deserto, per assenza di offerte o perché nessuna è ritenuta valida, l'Amministrazione, con delibera di Giunta Comunale, potrà disporre a norma del comma 4 un'ulteriore asta pubblica con riduzione del prezzo di alienazione che non potrà eccedere il 20% del valore di stima posta a base della prima asta.
2. Qualora il secondo esperimento di asta pubblica vada deserto, per assenza di offerte o perché nessuna è ritenuta valida, l'Amministrazione con delibera di Giunta Comunale potrà disporre a norma del comma 4 un'ulteriore asta pubblica con riduzione del prezzo di alienazione che non potrà eccedere il 30% del valore di stima della prima asta e procedere alla alienazione mediante trattativa previa gara ufficiosa ai sensi dell'art. 16 del presente regolamento.
3. Qualora anche la trattativa previa gara ufficiosa sia andata deserta, per assenza di offerte o perché nessuna è ritenuta valida, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale, il Dirigente competente potrà procedere alla trattativa privata con un unico contraente con riduzione del prezzo di alienazione che non potrà eccedere il 40% del valore di stima della prima asta.

4. Qualora si verifichi una delle ipotesi cui a tre commi precedenti, il dirigente competente sarà tenuto ad eseguire il successivo esperimento entro 15 giorni dal momento in cui l'asta o la trattativa previa gara ufficiosa è andata deserta sino ad esaurimento dei 4 tentativi previsti dal presente regolamento.

### **Art. 17 Trattativa privata previa gara ufficiosa**

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa
  - a) quando il valore del singolo immobile da alienare sia compreso tra €. 10.000,01 e 100.000,00 (euro centomila/00) e/o l'immobile rivesta interesse per pochi soggetti predeterminati, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile o per determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc) e che comunque costituisca bene residuale, di difficile o oneroso utilizzo per l'Ente.
  - b) Quando a prescindere dal valore dell'immobile, sono andate deserte due aste pubbliche, la prima a prezzo pieno e la seconda a prezzo ribassato nel limite massimo del 20%.
2. Nell'ipotesi di cui alla lettera a) la stima sarà determinata a norma dell'art. 8 del presente regolamento.
3. Nel caso di trattativa privata tramite gara ufficiosa di cui alla lettera b) del comma precedente, il prezzo di alienazione può essere ribassato sino al limite massimo del 30% del valore di stima della prima asta, secondo le modalità di cui al precedente articolo 16.
4. In tali fattispecie l'Ente procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso per almeno 16 gg consecutivi all'albo pretorio comunale online, all'albo pretorio dei Comuni limitrofi, nonché sul sito web del Comune, qualunque sia il valore del bene da alienare. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nelle procedure di alienazioni mediante trattativa privata previa gara ufficiosa in modo da consentire la più ampia diffusione dell'avviso e la partecipazione all'acquisto del bene.
5. Con uno stesso avviso si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso verranno divisi in lotti.
6. La trattativa si svolge in due fasi distinte:
  - a. la prima consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire nei modi e nel termine fissato nell'avviso in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
  - b. una seconda eventuale fase, in cui la commissione di gara, sulla base dell'offerta valida di maggior valore, invita i presenti nella seduta pubblica, che abbiano presentato un'offerta valida, a formulare in sede di gara un rilancio in aumento rispetto alla migliore offerta. L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di colui che avrà prodotto, a seguito del rilancio, l'offerta valida di maggior valore. In caso di presentazione di una sola offerta valida e di valore pari o superiore al prezzo posto a base di gara offerte, si procederà all'aggiudicazione dell'asta, senza richiedere il rilancio del prezzo.

### **Art. 18 Trattativa privata diretta con un unico contraente**

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta con un singolo potenziale contraente nei seguenti casi:
  - a) l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti pubblici in genere;
  - b) nei casi di esercizio di un diritto di prelazione;



- c) in caso di sdemanializzazione di relitti stradali;
  - d) nei casi di risoluzione di controversie mediante transazione in cui il bene da alienare sia oggetto diretto o indiretto della stessa.
  - e) in caso di alienazione di fabbricato realizzato su terreno sul quale è stato costituito un diritto di superficie;
  - f) in caso di permuta;
  - g) nel caso in cui i tre tentativi di alienazione costituite dalle prime due aste pubbliche e dalla trattativa privata previa gara ufficiosa, siano andate tutte deserte per assenza di offerte o perché nessuna è ritenuta valida;
  - h) a favore di inquilini intestatari di contratti di locazione in essere, o in corso di rinnovo, già deliberato dall'Amministrazione, purché il titolare del contratto si trovi nella detenzione dell'immobile, sia in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori, e non sia titolare di diritto di proprietà, e/o usufrutto, e/o abitazione su altro immobile ad uso abitativo ubicato nel comune di residenza;
  - i) a favore di parenti, ovvero affini entro il terzo grado, conviventi da almeno un biennio dalla data di comunicazione dell'offerta di vendita, con gli inquilini intestatari di contratti di locazione, previa specifica autorizzazione da parte del conduttore. In tal caso, con l'atto di compravendita, l'acquirente deve garantire a favore del conduttore e del suo coniuge, il diritto di abitazione;
2. E', altresì, consentita la trattativa privata diretta di un bene a soggetti privati qualora la cessione sia prevista in specifici accordi o programmi di intervento con altri soggetti pubblici (Regione, Comuni, Società, Aziende ed Istituzioni) e sia finalizzata alla realizzazione sullo stesso immobile di opere ed investimenti che concorrono allo sviluppo economico del territorio del Comune. Tale finalità, da comprovarsi adeguatamente, deve risultare condivisa da tutti gli enti interessati o coinvolti nei specifici accordi o programmi.
  3. Nel caso del comma precedente, la determinazione del prezzo di vendita è rimessa all'accordo dei soggetti coinvolti nell'operazione.

### **Art. 19 Permuta**

1. Con Delibera di Consiglio Comunale, l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.
2. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
3. Le ragioni economiche di scambio sono oggetto di apposita perizia di stima.
4. Ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento, in quanto applicabile, l'operazione di permuta deve essere sostenuta da adeguata istruttoria che documenti il valore degli immobili *permutandi* ed eventualmente evidenzi in termini la necessità di un conguaglio e le ragioni della congruità della sua determinazione.

### **Art. 20 Pagamento del prezzo di vendita**

1. Il prezzo dovrà essere pagato per intero prima della stipula del contratto di vendita, detratto quanto versato a titolo dall'acquirente a titolo di cauzione.
2. Per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica il pagamento dovrà avvenire secondo le modalità previste dalla legge n. 560/93 e dalla legge della Regione Campania n. 24/2003 o della legge nazionale e regionale vigente in materia al momento della dismissione.

### **Art. 21 Spese ed imposte**

1. Ogni onere e/o spesa e/o imposta di qualunque genere, precedenti e conseguenti la vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
2. L'aggiudicatario, inoltre, dovrà rimborsare al Comune di Casoria le spese relative alla gara nessuna esclusa tra le quali si elencano a titolo esemplificativo e non esaustivo le spese di pubblicità dell'asta, le spese di registrazione dell'atto di aggiudicazione etc.

### **Art. 22 Stipula del contratto**

1. Il Contratto è stipulato dal Dirigente del settore Patrimonio ed è rogato di norma da un notaio di fiducia dell'acquirente o dal segretario generale del Comune.
2. Il Contratto dovrà essere stipulato entro 180 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.
3. Qualora, per fatto dell'aggiudicatario, la stipulazione non avvenga nei termini di cui al comma 2, l'atto con cui si dispone l'alienazione è revocato e l'Amministrazione tratterà la cauzione versata ai sensi dell'art. 11 del presente regolamento.
4. I termini indicati al comma 2, potranno essere prorogati una sola volta per cause di forza maggiore o non imputabili all'aggiudicatario.

## **CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI E FINALI**

### **Art. 23 Diritto di prelazione**

1. Oltre ai casi specificatamente previsti dalla legge, è altresì riconosciuto il diritto di prelazione al maggior prezzo risultante dall'esperienza d'asta a favore dei soggetti che occupino gli immobili in base ad un rapporto giuridico legittimo, anche se diverso dal contratto di locazione.
2. Il Dirigente responsabile comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata A/R o via pec, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto da parte del beneficiario deve avvenire a mezzo di raccomandata A/R o pec entro 30 giorni successivi al ricevimento della comunicazione, o entro diverso termine stabilito dalla legge.
3. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve stipulare il contratto di compravendita entro e non oltre i 30 giorni dal ricevimento della convocazione da parte del competente Settore, salvo diverso termine stabilito dalla legge.

### **Art. 24 Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento e le successive modifiche ed integrazioni entrano in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della loro pubblicazione.
2. La presente disciplina si applicherà anche ai procedimenti di alienazione eventualmente in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento e non concluse con formale provvedimento che definisce il procedimento.
3. Sono abrogate tutte le norme incompatibili con il presente regolamento