



COMUNE DI VALNEGRA

Provincia di Bergamo

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA
DELLE ALIENAZIONI DI BENI IMMOBILI
DEL COMUNE DI VALNEGRA**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. in data

INDICE

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITÀ	pag. 3
ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI	pag. 3
ART. 3 - VALUTAZIONE	pag. 3
ART. 4 - PROVENIENZA DEI BENI	pag. 3
ART. 5 - PROCEDURE DI VENDITA	pag. 4
ART. 6 - PROCEDURA APERTA	pag. 4
ART. 7 - DIRITTO DI PRELAZIONE	pag. 5
ART. 8 - COMMISSIONE DI GARA	pag. 6
ART. 9 - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE	pag. 6
ART. 10 - PROCEDURA NEGOZIATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA	pag. 6
ART. 11 - PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA	pag. 7
ART. 12 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA	pag. 7
ART. 13 - DIVIETO SPECIALE DI ACQUISTARE	pag. 8
ART. 14 - CONTRATTO	pag. 8
ART. 15 - PREZZO	pag. 8
ART. 16 - GARE ESPERITE	pag. 8
ART. 17 - RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE	pag. 9
ART. 18 - VENDITA NELL'AMBITO DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	pag. 9
ART. 19 - NORME TRANSITORIE E FINALI ED ENTRATA IN VIGORE	pag. 9

Art. 1
Oggetto del regolamento e finalità

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della legge della legge 15 maggio 1997 n. 127, nell' esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 D.lgs. 18.08.2000 n. 267, le modalità di alienazione dei beni immobili del Comune di Valnegra.
2. La finalità del presente regolamento è quella di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale.

Art. 2
Programmazione delle alienazioni

1. Il Consiglio Comunale individua mediante propria deliberazione i beni immobili suscettibili di alienazione nell'ambito delle procedure di adozione ed approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, previste dall'art.58 del D.L. 25 giugno 2008 n.122 convertito con legge n.133 del 6 agosto 2008 e s.m.i.
2. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.lgs. 267/2000.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può integrare in qualsiasi momento, con apposito provvedimento, il piano delle alienazioni immobiliari al fine di procedere all'alienazione di ulteriori beni immobili ovvero alla alienazione di diritti reali sugli stessi.
4. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari deve essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune.
5. Con deliberazione del Consiglio Comunale, quando concorrono speciali circostanze di convenienza, di utilità generale ovvero di pubblico interesse, può venir autorizzata la permuta a trattativa diretta, con privati ed enti pubblici, di beni immobili patrimoniali disponibili, previa pubblicazione di apposito avviso in modo da consentire a tutti gli interessati la possibilità di presentare domanda. Nel caso il valore dei beni da permutare non sia uguale, la differenza dovrà essere conguagliata in denaro.
6. I beni immobili comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
7. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto di lavori è consentito provvedere al trasferimento, all'appaltatore di lavori pubblici, di beni immobili di proprietà del Comune, con le procedure previste dall'art. 191 del D.lgs. 18/04/2016 n. 50. Tale operazione deve essere prevista nel programma triennale dei lavori pubblici, in tal caso l'inserimento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile determina il venir meno del vincolo di destinazione.

Art. 3
Valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta da personale tecnico comunale o, nei casi di particolare complessità da indicare nel provvedimento di conferimento, dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate o da un professionista esterno, appositamente incaricato. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.
2. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita potranno essere aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.).
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare sono valutati di norma sulla base di una stima effettuata a cura della struttura tecnica del Comune.

Art. 4

Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati i beni che siano nell'effettiva e comprovata disponibilità del Comune.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per usucapione ed altre cause. In particolare, i beni di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario a seguito di espropriazione possono essere alienati, salvo che sia stata avviata procedura o ricorrano i presupposti di retrocessione a favore dei proprietari un tempo espropriati.
3. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel Piano delle alienazioni di cui al precedente art. 2, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.
4. La vendita di beni di interesse storico ed artistico e di quelli vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo a fondo perduto dello Stato è subordinata all'espletamento della formalità dell'autorizzazione, prelazione o di liberazione dal vincolo, previste dalla normativa vigente in materia.

Art. 5

Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997, sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede:
 - mediante procedura aperta;
 - mediante procedura negoziata;
 - mediante procedura negoziata diretta (o trattativa privata diretta con un solo soggetto);
 - nell'ambito delle convenzioni urbanistiche di cui all'art. 18;
 - mediante il ricorso ad intermediazione immobiliare con affidamento ad operatore economico individuato con le modalità di scelta del contraente previste dalla legislazione vigente, con prezzo di vendita pari alla perizia di stima o con un ribasso massimo del 20%, e con oneri di mediazione posti a carico dell'acquirente, qualora l'esperimento delle procedure ad evidenza pubblica esplicitate alle lettere precedenti non consentissero di individuare un contraente ovvero nei casi d'urgenza.
2. Laddove tale ultima intermediazione dovesse risultare infruttuosa, la giunta comunale, in via eccezionale ed in considerazione delle esigenze di bilancio, potrà autorizzare con l'adozione di apposita deliberazione che individui l'immobile o gli immobili per i quali si consente che possa essere effettuata una nuova intermediazione con prezzo di vendita con ribasso massimo fino al 45%.
3. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del competente Dirigente/Responsabile, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti e, nella sola ipotesi di cui al comma 1 lett. e), previa apposita deliberazione di giunta comunale di indirizzo.

Articolo 6

Procedura aperta

1. In via generale, è adottato il sistema della procedura aperta (asta pubblica), prioritariamente, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo del bene riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata. E' adottato il sistema dell'asta pubblica per tutti i beni di proprietà comunale con esclusione dei casi indicati negli artt. art.10 e 11.
2. Di regola la vendita viene effettuata a corpo e non a misura.
3. Nel bando di gara il Comune può inserire clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione Comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.
4. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:

- a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
 - b) la procedura di gara;
 - c) il prezzo posto a base di gara;
 - d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
 - f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
 - h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 3;
 - i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
 - j) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
 - k) i termini e le modalità di pagamento;
 - l) eventuali altre dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
- Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:
- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - b) i dipendenti del Comune di Valnegrà che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
 - c) gli Amministratori comunali ai sensi del successivo articolo 13 del presente regolamento;
 - d) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 3, comma 1.
5. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita. In particolare, l'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene.
 6. Quando il prezzo a base di gara raggiunga o superi i 200.000,00 Euro, gli avvisi vengono pubblicati per estratto sulla stampa locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.
 7. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni dalla data dell'avviso stesso. In caso d'urgenza, il termine può essere abbreviato della metà.
 8. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto.
 9. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.
 10. Nel caso in cui la procedura sia dichiarata deserta, il Responsabile competente, tenuto conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, potrà procedere ad una ripetizione della procedura aperta con un ribasso della base di gara nel limite massimo del 20%. Laddove anche tale tentativo di vendita dovesse risultare infruttuoso, la giunta comunale, in via eccezionale ed in considerazione delle esigenze di bilancio, potrà procedere ad autorizzare ulteriori avvisi d'asta pubblica.
 11. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo si rinvia alle vigenti norme in materia.

Art. 7

Diritto di prelazione

1. Per l'alienazione degli immobili che risultino detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, o comunque soggetti a tale diritto, si procede prioritariamente con procedura aperta.
2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
3. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.
4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo

risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

Art. 8 Commissione di gara

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile competente, o suo delegato, che la presiede, e da n. 2 membri, di cui un componente con funzioni anche di Segretario verbalizzante, per un totale di n. 3 componenti.
2. La Commissione viene nominata successivamente alla scadenza del termine fissato per la gara con atto del Responsabile competente.
3. Le sedute di gara sono pubbliche.

Art. 9 Offerte e aggiudicazione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 180 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.
2. In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate, ad eccezione del caso della trattativa diretta, o espresse in modo indeterminato.
3. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.

Art. 10 Procedura negoziata mediante gara ufficiosa

1. La procedura negoziata mediante gara ufficiosa è ammessa nei seguenti casi:
 - nell'ipotesi in cui sia stata effettuata la procedura aperta e la stessa sia stata dichiarata deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
 - qualora si tratti di reliquati (quali relitti stradali, aree residue dall'esecuzione di un piano particolareggiato o dalla realizzazione di un'opera pubblica) in favore di frontisti o confinanti, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di stima;
 - qualora si tratti di immobili ovvero diritti reali da alienare, per i quali è presumibile non vi siano pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.
2. La trattativa di cui sopra è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi a corrente dell'evento. A tal fine viene data pubblicità con termini congrui (almeno 15 giorni) e mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita.
3. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al competente organo di gestione individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.
4. La procedura negoziata può svolgersi in due fasi:
 - a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; 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 fase, in cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i

soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

5. Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia all'art.8, mentre per quanto riguarda il termine per la presentazione delle offerte, la cauzione e la stipula del contratto, sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 6 e 14 del presente Regolamento.
6. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della procedura negoziata, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 11

Procedura negoziata diretta

1. La procedura negoziata diretta - intendendosi la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la cessione del bene direttamente con un solo soggetto - è ammessa nelle seguenti ipotesi:
 - nei casi in cui, qualunque sia il valore dell'immobile, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici ovvero di Associazioni senza scopo di lucro ovvero di Enti Religiosi, se l'acquisto da parte di questi sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
 - quando il soggetto, titolare di un contratto di concessione ovvero in qualità di superficiario è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
 - quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione, è interessato all'acquisto del bene o all'acquisto della proprietà superficaria dello stesso;
 - 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;
 - quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;
 - qualora si tratti di fondi, privi di autonoma potenzialità edificatoria, interclusi e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante
 - qualora si tratti di relitti stradali e non con un solo frontista e/o utilizzatore
 - quando sia stata effettuata la procedura aperta, secondo le modalità di cui all'art.6, senza esito favorevole e sia pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto da un solo soggetto;
 - in caso di permuta autorizzata di cui all'art. 2 comma 5.
2. La trattativa diretta è altresì ammessa:
 - qualora, per ragioni attinenti alla tutela dell'interesse pubblico specifico sotteso alla peculiare natura o destinazione del bene, la vendita possa essere effettuata solo nei confronti di un soggetto determinato;
 - qualora ricorrano circostanze eccezionali, adeguatamente specificate e motivate, tali da far ritenere non opportuno o conveniente il ricorso alle procedure di gara.
3. Prima dell'adozione della deliberazione che approva l'alienazione, l'acquirente deve accettare la determinazione del prezzo, nonché le spese poste a proprio carico.

Art. 12

Modalità di svolgimento della procedura negoziata diretta

1. A seguito della pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto, il responsabile del servizio tecnico comunale procede con la richiesta di presentazione dell'offerta, che deve contenere:
 - a) i termini e le modalità per la presentazione dell'offerta, e l'ufficio al quale farla pervenire;
 - b) l'indicazione del bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base dell'offerta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
 - c) le dichiarazioni personali sulla capacità a contrattare con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni della Legge;
 - d) le modalità di versamento della cauzione e le modalità di pagamento del prezzo definitivo;
 - e) l'indicazione del responsabile del procedimento.

2. Il Responsabile può richiedere chiarimenti ed integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
3. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, si provvede, in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
4. Con determinazione dirigenziale, si dispone la vendita, previa verifica del possesso dei requisiti.
5. Qualora l'immobile sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione la vendita è condizionata oltre che dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure per l'esercizio del diritto di prelazione.
6. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'acquirente provvisorio.
7. Disposta la vendita, si procede alla pubblicazione dell'esito della trattativa diretta sul sito internet del Comune di Valnegrà.

Art. 13

Divieto speciale di acquistare

1. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.
2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

Art. 14

Contratto

1. L'alienazione viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle 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. In tal caso, quest'ultimo è tenuto a versare al Comune di Valnegrà gli importi dovuti, prima della stipulazione del contratto o direttamente in sede di stipula.
3. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
4. Sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni, da valutarsi caso per caso in relazione al tipo di immobile, alla sua natura e alle caratteristiche del mercato. Tale possibilità va evidenziata nel bando/avviso di gara e previa produzione di idonee garanzie.

Art. 15

Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita prima della stipulazione del contratto, salvo nelle ipotesi previste all'art.14, comma 4.
2. In mancanza, il Comune attiverà le garanzie previste nell'avviso di gara (cauzione, depositi, polizze fideiussorie, ecc.) secondo le modalità previste dallo stesso e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.
3. Sono posti a carico dell'acquirente anche le spese sostenute dal Comune per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni, ecc.).

Art. 16

Gare esperite

1. Gli esiti della gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dell'avviso di gara.
2. In particolare, l'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Art. 17

Riserva di non aggiudicazione

1. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In questo caso, l'Amministrazione procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

Art. 18

Vendita nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi

1. In caso di adozione di strumenti urbanistici attuativi, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo i Piani Particolareggiati (P.P.), i Piani per l'edilizia economica popolare e residenziale (PEEP) o i Piani di insediamenti produttivi (P.I.P.) e altri Piani Attuativi, la cessione di immobili di proprietà comunale, eventualmente ricadenti nell'ambito territoriale di tali strumenti, potrà anche avvenire nel contesto delle convenzioni urbanistiche, ove si terrà conto, oltre che del valore del bene immobile, anche del complesso degli interessi pubblici coinvolti e delle opere di interesse pubblico di cui si farà carico il soggetto attuatore.
2. Nei casi di cui al comma 1, prima dell'adozione dello strumento urbanistico, che contempli anche la cessione di beni immobili del Comune, per acquisire e valutare le proposte dei soggetti interessati dovranno essere assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, da individuarsi a cura dell'organo di gestione precedente e comunque prevedendo almeno la pubblicazione sul sito internet del Comune ed all'albo pretorio.
3. Nelle ipotesi sopra indicate, la cessione di beni immobili di proprietà comunale avverrà previa verifica di congruità del complesso delle operazioni proposte da parte dell'organo competente ad approvare la convenzione urbanistica anche congiuntamente all'approvazione della convenzione stessa.
4. Nel caso di cui al comma 1, non si applicano gli articoli 6, 8, 9, 10, 11, 12, 16 e 17 del presente Regolamento.

Art. 19

Norme transitorie e finali ed entrata in vigore

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle normative di leggi e regolamentari vigenti in materia.
2. Il presente regolamento entra in vigore contestualmente alla sua approvazione.