



COMUNE DI MOLA DI BARI

Città Metropolitana di Bari

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 8 del 16.01.2018

Modificato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

INDICE

Art. 1 – Finalità ed oggetto	3
Art. 2 – Beni alienabili	3
Art. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni di immobiliare.....	3
Art. 4 – Responsabile del Procedimento	4
Art. 5 – Destinazione delle entrate.....	4
Art. 6 – Valutazione e stima dei beni.....	4
Art. 7 – Provenienza dei beni.....	5
Art. 8 – Prezzo di vendita.....	5
Art. 9 – Compiti ed attribuzioni del Responsabile del Procedimento.....	6
Art. 10 – Procedure di vendita e Condizioni.....	6
Art. 11 – Indizione della gara.....	7
Art. 12 – Diritto di prelazione.....	7
Art. 13 – Pubblicità delle alienazioni.....	7
Art. 14 – Procedura aperta – Asta Pubblica	7
Art. 15 – Bando di Gara	8
Art. 16 – Svolgimento della gara	9
Art. 17 – Cause di esclusione dalla gara	9
Art. 18 – Offerte.....	9
Art. 19 – Asta deserta.....	10
Art. 20 – Commissione di Gara	10
Art. 21 – Aggiudicazione provvisoria.....	10
Art. 22 – Aggiudicazione definitiva.....	11
Art. 23 – Beni soggetti a diritto di prelazione – Offerta di vendita	11
Art. 24 – Capacità a contrarre	11
Art. 25 – Garanzie e Cauzione	12
Art. 26 – Procedura negoziata.....	12
Art. 27 – Procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara	13
Art. 28 – Riserva di aggiudicazione.....	13
Art. 29 – Pubblicità esito procedura di alienazione	13
Art. 30 – Permuta	14
Art. 31 – Contratto – Ufficiale Rogante.....	14
Art. 32 – Spese contrattuali.....	14
Art. 33 – Sopravvenuta impossibilità a contrarre	14
Art. 34 – Divieto speciale di comprare	15
Art. 35 – Norme Finali e Transitorie.....	15
Art. 36 – Entrata in vigore	15

Art. 1 – Finalità ed oggetto

1. Il presente Regolamento, ai sensi della vigente normativa, definisce le procedure da applicare nelle alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di MOLA DI BARI in deroga alle norme vigenti per le amministrazioni statali in materia di alienazione di beni immobili disponibili, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune intende assicurare adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. In considerazione di quanto innanzi, il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure riguardanti l'alienazione dei beni immobili comunali e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.

Art. 2 – Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione ed altre cause;
 - 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 facenti parte del Demanio del Comune, ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c) come risulta dalla Conservatoria dei registri immobiliari o da altra documentazione esistente negli archivi e negli uffici.
- 1.1 I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
2. Per l'alienazione degli alloggi classificabili di "Edilizia Residenziale Pubblica" si procederà secondo quanto statuito dalla Legge 24 dicembre 1993 n. 560 e successive modifiche ed integrazioni, nonché da eventuali Leggi Regionali in materia.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
5. Per i terreni provenienti da procedure espropriative o in ogni caso da acquisizioni conseguenti ed acquisizione per pubblica utilità, allorché non risulti applicabile l'istituto della retrocessione sono assicurate forme di partecipazione per gli originari proprietari o loro aventi causa.

Art. 3 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni di immobiliare

1. Con la delibera d'approvazione del bilancio di previsione, o con delibera di variazione di bilancio nel corso dell'esercizio, il Comune di Mola di Bari individua il patrimonio immobiliare disponibile e diritti reali immobiliari alienabili nel corso della programmazione finanziaria triennale, non più rispondenti alle finalità pubbliche e/o altrimenti utilizzabili, secondo quanto statuito dall'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, modificato dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel Piano sono indicati:

- a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;

- b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) estremi catastali e destinazione d'uso;
- d) il valore presunto di stima del bene da porre a base di gara;
- e) numero d'inventario dell'archivio comunale.

2. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi del 2° comma, lettera l) dell'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, viene approvato annualmente ed allegato al Bilancio di Previsione e deve essere altresì coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale, tanto da essere parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP).

3. Il Piano delle Alienazioni può essere, anche in corso d'anno, modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

4. La competenza all'alienazione e permuta del patrimonio comunale, anche in assenza di apposito programma, rimane di esclusiva competenza del Consiglio Comunale a mente dell'art. 42, comma 2, lett. l), del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Art. 4 – Responsabile del Procedimento

1. Il Responsabile del procedimento amministrativo d'alienazione dei beni immobili comunali è di norma il Responsabile del Servizio Patrimonio o altro Funzionario individuato, con apposito provvedimento, come Responsabile del Procedimento.
2. Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni che rientrano tra i compiti di carattere gestionale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Art. 5 – Destinazione delle entrate

1. I proventi delle alienazioni dei beni immobili sono destinati all'incremento del patrimonio comunale, alla realizzazione di opere pubbliche, o a spese di investimento, ovvero ai fini previsti dall'art. 193, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché correlate ulteriori disposizioni normative vigenti.

Art. 6 – Valutazione e stima dei beni

1. Tenendo conto della ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, della appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, i beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile valore di mercato, mediante perizia estimativa redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale, qualora ricorra la possibilità di utilizzare la struttura ed unità lavorative interne.
2. In caso di impossibilità da parte del suindicato Ufficio tecnico e/o per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il Responsabile del Settore Patrimonio potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia esterni all'Amministrazione siano essi persone fisiche o giuridiche, anche mediante la costituzione di una commissione. Il compenso per gli eventuali esperti esterni sarà determinato in base alle tariffe vigenti. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune le perizie di stima devono essere giurate.
3. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.
4. La perizia estimativa deve contenere:
 - una relazione tecnico – 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 da porre a base delle procedure di alienazione.

5. In sede di programmazione annuale, qualora non esista una valutazione redatta ai sensi del precedente punto 1 e/o punto 2, i beni immobili da alienare possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni immobili comunali, ovvero sulla base di una stima di massima effettuata a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

6. In tal caso, il prezzo di stima, deve tener presente tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato dei luoghi e di diritto, della destinazione d'uso, al fine di pervenire al più probabile valore di mercato mediante uno o più dei seguenti metodi:

- stima sintetica a vista;
- stima storica sulla base dei passati valori di compravendita;
- stima per confronto con altri beni vicini e simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- stima per capitalizzazione del reddito medio annuo e continuativo che il bene potrà conseguire.

7. La relazione estimativa, accompagnata dagli elaborati grafici e tecnici necessari (planimetrie, descrizione analitica del bene, documentazione fotografica etc.) dovrà indicare il valore di stima da porre a base della procedura di alienazione.

8. In fase di prima applicazione del presente Regolamento, ove non sia disponibile una stima redatta secondo quanto previsto nel presente articolo, il piano delle alienazioni verrà redatto in base ai valori determinati con il provvedimento dell'anno precedente.

9. L'Ufficio del Patrimonio con cadenza annuale se sia ravvisata l'opportunità o necessità, procederà a stilare un programma di richiesta delle valutazioni al competente Ufficio Tecnico al fine di poter in tempo utile inserire nel Piano delle Alienazioni annuale, previsto dal precedente art. 3, i valori estimativi dei singoli immobili alienabili o da valorizzare.

Art. 7 – Provenienza dei beni

1. Tutti i beni appartenenti al Comune di Mola di Bari sono astrattamente suscettibili di vendita ad eccezione:

a) dei beni demaniali individuati dall'Art. 822 CC., che sono non commerciabili, e tale caratteristica permane sino a quando, nei limiti di legge, non sia manifestata la volontà del Consiglio Comunale di sottrarre il bene alla sua destinazione di uso pubblico rinunciando definitivamente al ripristino di tale funzione. I predetti beni vengono così collocati nella categoria dei beni patrimoniali e diventano oggetto di acquisizione di diritti da parte dei privati a seguito della pubblicazione del provvedimento di sdemanializzazione ai sensi dell'Art. 829 del CC.; i beni di interesse storico ed artistico sono alienabili previo parere del Ministero competente; per questi ultimi beni debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita;

b) i beni del patrimonio indisponibile definiti all'Art. 826 del C.C. che sono per loro natura inalienabili sino a quando non entrino a far parte del patrimonio disponibile attraverso un formale atto di dismissione di natura dichiarativa che accerti la cessazione della destinazione del bene ad un pubblico servizio.

2. I beni del patrimonio disponibile ricavabili in maniera residuale dall'Art. 826, 1° comma del C.C., sono alienabili secondo le modalità previste dal presente regolamento.

3. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

4. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione ed altre cause assimilabili.

Art. 8 – Prezzo di vendita

1. Il prezzo del bene posto a base di gara, determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale ed eventualmente, qualora il bene da stimare abbia caratteristiche particolari, da un tecnico esterno incaricato, tiene conto dei criteri di valutazione di cui al precedente art. 6, nonché dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene al

momento dell'atto di disposizione, senza alcun obbligo per il Comune di eseguire verifiche, accatastamenti, frazionamenti, volture ovvero assumere atti per modificare lo stato dei luoghi e della titolarità.

2. Il valore del bene determinato in perizia estimativa costituisce il prezzo di vendita, al netto di IVA se dovuta, sul quale saranno formulate le offerte.
3. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o eventualmente da sostenere (es. frazionamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno e quant'altro necessario).
4. L'acquirente sarà tenuto a pagare il prezzo non oltre la data della stipula del contratto.

Art. 9 – Compiti ed attribuzioni del Responsabile del Procedimento

1. Il Responsabile del Servizio Patrimonio, identificato anche come Responsabile del procedimento per l'alienazione dei beni comunali salvo diverse determinazioni della Giunta Comunale, è competente all'adozione e formazione degli atti relativi alla procedura di dismissione.
2. Per lo svolgimento delle suindicate attività gli altri uffici dell'Amministrazione Comunale sono obbligati a fornire la massima collaborazione e dati utili per i fini considerati, nonché per lo svolgimento delle attività istruttorie, in modo particolare quelli di carattere tecnico e/o urbanistico.
3. In caso di urgenza, e/o carenza di unità lavorative professionali all'interno dell'Ente, il Responsabile del Servizio Patrimonio potrà motivatamente incaricare tecnici esterni per la redazione della stima, del tipo di frazionamento sia per il catasto terreni che per il catasto urbano, per l'espletamento di pratiche ipocatastali ed altre attività connesse e necessarie per la definizione del procedimento.
4. Sulla base dell'elencazione del Piano delle Alienazioni, il Responsabile del Servizio Patrimonio, tenendo altresì conto delle direttive dell'Amministrazione Comunale e delle esigenze di bilancio, determina le priorità ed individua i beni da porre in vendita nel corso dell'anno.
5. Il medesimo Responsabile, per l'avvio della procedure di alienazione, provvede con proprie determinazioni:
 - ad individuare il bene oggetto dell'alienazione;
 - ad approvare il bando di gara;
 - a definire le forme di pubblicità e gli eventuali relativi costi;
 - a stabilire eventualmente la partizione per lotti, nel caso in cui non sia già stata prefigurata in sede di approvazione del programma di alienazioni.

Art. 10 – Procedure di vendita e Condizioni

1. In osservanza a quanto disposto dal D.Lgs. 267/2000 saranno assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti saranno individuati mediante opportune forme di gara nel rispetto dei principi stabiliti dalla legge e dal presente Regolamento in ordine altresì al valore dell'immobile da alienare.
3. In via generale, le alienazioni sono effettuate con procedure ad evidenza pubblica, da esperirsi mediante offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo a base di gara, secondo le procedure di cui agli articoli seguenti.
4. Alla vendita di beni immobili si procede mediante:
 - a) procedura aperta;
 - b) procedura negoziata;
 - c) permuta.

Art. 11 – Indizione della gara

1. Le procedure di vendita saranno attivate dal Responsabile del Procedimento amministrativo successivamente all'approvazione della delibera di Consiglio Comunale di cui all'Art. 3.
2. La determina dirigenziale del Responsabile del procedimento amministrativo individua il bene da alienare come previsto dai precedenti articoli, il prezzo di vendita, il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.
3. In ordine al bene da alienare e sue caratteristiche, nonché adempimenti correlati al medesimo (rilascio delle certificazioni di destinazione urbanistica, verifica aggiornamenti catastali dello stesso, rispondenza dello stato dei luoghi alle autorizzazioni e concessioni edilizie rilasciate, esistenza di certificazioni di abitabilità o agibilità) e quant'altro necessario per le procedure di alienazione dello stesso bene immobile il Responsabile del procedimento amministrativo potrà valersi dell'Ufficio Tecnico Comunale e/o di un tecnico esterno; quest'ultimo nei casi e con le modalità di cui all'Art. 6.

Art. 12 – Diritto di prelazione

1. Il Comune per la vendita di immobili adibiti a civile abitazione dovrà consentire l'esercizio del diritto di prelazione da parte di coloro che si trovano nella detenzione del bene nella qualità di intestatari del contratto di locazione, concessione, comodato, ecc. Il diritto di prelazione è riconosciuto dal Comune con le modalità ed alle condizioni previste dalla normativa vigente in materia per ogni specie di immobile e solo a parità di condizioni.
2. Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione al pubblico servizio.
3. Nel caso di alienazione di terreni agricoli, l'avviso pubblico dovrà essere preceduto anche da avviso personale nei confronti dei confinanti.
4. L'atto di offerta deve essere notificato ai titolari di contratto.

Art. 13 – Pubblicità delle alienazioni

1. Sono garantite alle alienazioni adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare proposte concorrenti di acquisto. In ordine alla pubblicità da dare alle gare inerenti le alienazioni di beni patrimoniali comunali, fermo restando i principi dettati da vigenti norme in materia e dal D.Lgs. 267/2000, gli avvisi e/o bandi di gara saranno pubblicati:
 - a) all'Albo Pretorio on line qualora si tratti di alienazioni di beni di valore sino a €. 40.000,00=;
 - b) all'Albo Pretorio on line e per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale per alienazioni comprese tra €. 40.000,01 ed €. 500.000,00;
 - c) all'Albo Pretorio on line e per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sul Bollettino Ufficiale Regionale per alienazioni di beni il cui valore sia superiore a €. 500.000,00.
2. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità rispetto a quelle di cui al comma 1, ove ritenuto opportuno, possono essere previste di volta in volta nei singoli provvedimenti di vendita.

Art. 14 – Procedura aperta – Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica sulla base del prezzo di vendita così come determinato ai sensi del precedente art. 6.
2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio che individua i beni da alienare, approva il bando di gara ed impegna le necessarie somme.

3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni immobili. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno presentare offerte per ciascun lotto; i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
4. L'asta deve svolgersi non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando all'Albo Pretorio on line o al B.U.R., quando previsto.
5. Le offerte vanno inviate/presentate al Comune, ad esclusivo rischio del concorrente, nel termine previsto dal bando di gara.
6. Si procede alla vendita con procedura aperta quando il valore di stima del singolo bene da alienare è superiore a €. 40.000,00=, salvo i casi in cui è possibile adottare ulteriori forme di alienazione, contemplate nel presente regolamento.
7. Alla gara è data pubblicità così come previsto nel presente regolamento.
8. La gara viene effettuata, di norma con il metodo delle offerte segrete al rialzo da confrontarsi, poi, con il prezzo indicato nel relativo bando e/o lettera di invito in caso di procedura negoziata. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando e, comunque, in seduta pubblica.
9. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, e nel caso di aste andate deserte, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 10% del prezzo posto a base di gara.
10. Per partecipare alla gara ogni offerente dovrà costituire con le modalità previste in bando la cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo posto a base della gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.
11. La gara è presieduta dal Responsabile del Servizio Patrimonio competente.
12. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune, considerando per tale quella più alta in valore monetario.
13. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera d'invito.
14. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
15. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

Art. 15 – Bando di Gara

1. Il bando di gara deve indicare:
 - i beni da vendere, la loro situazione e provenienza, la loro destinazione urbanistica;
 - il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - i diritti e i pesi inerenti al fondo / bene da alienare;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
 - il luogo e l'ufficio presso cui si effettua la gara;
 - gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
 - l'ammontare della cauzione;
 - il metodo di gara;
 - l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo a base di gara;
 - eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
 - per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle imprese; in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;

- la possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidamente obbligate;
- le modalità di presentazione dell'offerta;
- le modalità di compilazione dei documenti e delle offerte;
- le cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente se per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nella impossibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- nel caso di società la certificazione che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- le date per le quali è prevista l'accessibilità e la visione diretta degli immobili in vendita;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
- Norme generali – Informazioni

Art. 16 – Svolgimento della gara

1. La gara si svolge presso i locali Comunali specificati nel bando alla presenza della Commissione di gara al suo completo. La gara avviene in seduta pubblica.
2. Dello svolgimento e dell'esito della gara sarà redatto apposito verbale.
3. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la Commissione; il numero delle offerte pervenute; i nominativi degli intervenuti alla gara; la graduatoria delle offerte; la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
4. Il verbale non tiene luogo al contratto. Il passaggio di proprietà del bene si avrà, pertanto, con la stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
5. L'aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara; essa viene adottata con determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio, o altro Funzionario individuato quale Responsabile del procedimento.
6. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, sarà compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 17 – Cause di esclusione dalla gara

1. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:
 - Le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la P.A. ai sensi delle vigenti norme legislative;
 - Le offerte espresse in modo condizionato o espresse in modo indeterminato;
 - Le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo;
 - Le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto di gara;
 - La mancata costituzione della cauzione provvisoria;
 - Le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla vigente normativa e/o secondo le prescrizioni di gara;
 - Il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

Art. 18 – Offerte

1. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara e/o lettera di invito, ed è fatta dalla apposita Commissione nominata secondo le modalità previste dalla vigente normativa e presente Regolamento.

2. Le offerte per essere valide devono pervenire, in piego sigillato, improrogabilmente entro la data e l'ora stabilite nel bando e/o lettera di invito.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
5. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.
6. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte per lo stesso bene anche in veste di amministratore e/o legale rappresentante e/o socio di Società o Enti.
7. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

Art. 19 – Asta deserta

1. Qualora la prima asta vada deserta, si procederà ad indirne una successiva riducendo eventualmente il prezzo, se ritenuto opportuno, fino ad un massimo del 10%. Il bando con il ribasso applicato potrà essere pubblicato più volte nell'arco dell'anno.
2. Dopo che la seconda asta è andata deserta, si può altresì ricorrere alla procedura negoziata come previsto nei relativi articoli del presente regolamento ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.

Art. 20 – Commissione di Gara

1. La Commissione di gara è costituita da tre membri come segue:

- dal Funzionario Responsabile del Servizio Patrimonio, con funzione di Presidente;
- da due Funzionari comunali responsabili di settore;

Assiste con funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto un dipendente comunale con qualifica di istruttore amministrativo all'uopo nominato.

2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i Componenti.

Art. 21 – Aggiudicazione provvisoria

1. Nel caso in cui l'asta contempli il diritto di prelazione a favore di specifici soggetti, si procederà all'aggiudicazione provvisoria al migliore offerente.
2. All'aggiudicazione provvisoria farà seguito il preliminare di vendita, con indicati i dati anagrafici dell'aggiudicatario provvisorio, il prezzo della vendita e tutte le norme pattuite, nonché la clausola per l'eventuale prelazione, da notificarsi ai soggetti aventi titolo alla prelazione.
3. Ove il bando di asta pubblica non contempli il diritto di prelazione il Verbale di gara è definitivo e, conseguentemente, non sarà necessario la stipula del preliminare di vendita.

Art. 22 – Aggiudicazione definitiva

1. Nel caso in cui nessun soggetto abbia esercitato il diritto di prelazione (ove esistente), nei modi e nei tempi contemplati dalle norme di cui al presente Regolamento, si procederà all'aggiudicazione definitiva a favore del soggetto aggiudicatario provvisorio, mentre, nel caso di esercizio di prelazione, l'aggiudicazione definitiva verrà effettuata come previsto dalle norme del presente Regolamento.
2. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire nei tempi e nei modi che risulteranno necessari in relazione alle esigenze e disponibilità del Comune e, comunque, entro i tre mesi successivi all'aggiudicazione definitiva.

Art. 23 – Beni soggetti a diritto di prelazione – Offerta di vendita

1. Quando un bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nel bando di gara inerente l'alienazione del bene e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti e l'aggiudicazione dovrà essere notificata come indicato nei commi che seguono.
2. A coloro che godono del diritto di prelazione, è data notizia dell'offerta di vendita, mediante notifica o altro mezzo legale di comunicazione, contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto stesso. In caso di loro decesso l'offerta di vendita è notificata al coniuge, ai parenti ed affini conviventi, sempre che questi risiedano nell'immobile interessato alla data del decesso.
3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione dell'offerta da parte dei soggetti legittimati di cui ai commi precedenti. L'accettazione dell'offerta dovrà essere comunicata al Responsabile del Procedimento amministrativo, tramite lettera raccomandata con A.R., ovvero a mezzo posta elettronica certificata, entro 30 gg. dalla data di avvenuto ricevimento della comunicazione dell'offerta.
4. Il titolare del diritto di prelazione è tenuto ad esercitarlo nei modi come sopra comunicati, al prezzo di provvisoria aggiudicazione ottenuto in gara. La mancata comunicazione dell'accettazione, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.
5. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione tramite gara/procedura negoziata ad offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine assegnato dal Responsabile del Servizio Patrimonio e Responsabile del procedimento.
6. In caso di parità di offerta, in seduta pubblica, si procederà a sorteggio alla presente dei suddetti concorrenti.
7. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
8. Qualora la gara vada deserta, il titolare del diritto di prelazione può esercitarlo, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla comunicazione dell'esito della gara, corrispondendo il prezzo fissato a base d'asta.
9. Scaduto il termine perentorio, di cui ai precedenti commi 3 e 8, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto si procede con gli adempimenti consequenziali.
10. L'esercizio del diritto di prelazione è escluso laddove sussistano contenziosi con l'Amministrazione Comunale, o il rapporto contrattuale non sia correttamente instaurato o si rilevino morosità non sanate.

Art. 24 – Capacità a contrarre

1. L'acquirente deve avere la capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e non incorrere nei divieti speciali di comprare previsti dall'art. 1471 c.c.

2. A tal fine, insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e dei divieti speciali di comprare di cui all'articolo 1471 del codice civile.

Art. 25 – Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipula del contratto.

3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando di gara è determinata in misura pari al 10% del valore del bene; la stessa viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo di aggiudicazione, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incamerata qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

Art. 26 – Procedura negoziata

1. Il Consiglio Comunale, al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Onlus, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, può, con proprio motivato provvedimento ammettere la procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando, nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali ovvero di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) 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;
- e) 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, fermo in ogni caso il disposto di cui al successivo art. 30 (Permuta);
- f) quando il soggetto, titolare di un contratto di concessione ovvero in qualità di proprietario superficario o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

In tutte le suddette ipotesi i potenziali acquirenti dovranno agire in nome proprio e non per persona da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato e come determinato ai sensi del precedente art. 6, e/o eventualmente stabilito per legge.

2. Il provvedimento di Consiglio Comunale è formulato previa verifica della sussistenza dei requisiti previsti per legge e/o dal presente Regolamento in capo ai soggetti interessati alla cennata procedura;

3. Nei casi di cui al presente articolo, della volontà dell'Ente si dovrà dare debita pubblicità per trasparenza amministrativa in una delle forme previste per legge e/o presente Regolamento. Dovrà essere altresì garantita l'imparzialità e la correttezza del procedimento e la parità di trattamento tra i concorrenti.

4. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto, l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara con le modalità di cui al successivo articolo 27.

5. In tutte le ipotesi sopra menzionate l'alienazione del bene avviene tenuto conto delle norme in vigore in disposto combinato, e non in contrasto con il presente Regolamento.

6. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 25.

Art. 27 – Procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara

1. La procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara è ammessa:
 - a) nelle ipotesi di procedure aperte (asta pubblica) andate deserte. In tal caso il prezzo di mercato è quello posto a base dell'ultimo incanto;
 - b) nelle ipotesi di beni di valore non superiore ad €. 40.000,00;
 - c) nelle ipotesi di beni che costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);
 - d) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose;
 - e) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale;
 - f) fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione;
 - g) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile ovvero a determinate categorie di soggetti (confinanti, ecc.);
 - h) immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
2. Per le garanzie e la cauzione si applica l'art. 25.
3. Dovranno essere garantiti l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti, adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte.
4. Nelle ipotesi di cui al precedente art. 26 e in presenza di più soggetti aventi contemporaneamente titolo all'acquisto si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara con le modalità di cui al presente articolo.
5. In caso di gara, il Responsabile del procedimento avvisa gli interessati della gara di che trattasi, trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre.
6. Nel giorno stabilito dall'invito l'apposita Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.
7. L'alienazione è disposta con determinazione del Responsabile del procedimento, a favore del miglior offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.
8. Per quanto compatibili e reputate consone all'importanza del bene da alienare, trovano qui applicazione le regole procedurali previste negli articoli precedenti di questo regolamento.

Art. 28 – 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 a pretendere.

Art. 29 – Pubblicità esito procedura di alienazione

1. Gli esiti delle procedure di alienazione sono pubblicati con le medesime forme utilizzate per la pubblicazione dei bandi di gara (procedura aperta/procedura negoziata).
2. L'avviso di gara esposita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, il valore di aggiudicazione della compravendita.

Art. 30 – Permuta

1. Il contratto di permuta, ai sensi dell'art. 1552 del C.C. ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose o altri diritti, da un contraente all'altro.
2. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse, con deliberazione del Consiglio Comunale è autorizzata la permuta con procedura negoziata di beni immobili comunali, con enti pubblici e soggetti privati.
3. In siffatta ipotesi, nel provvedimento deliberativo 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.
4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi di quanto previsto nel presente regolamento.

Art. 31 – Contratto – Ufficiale Rogante

1. La vendita degli immobili viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile e tenuto conto del dispositivo di cui all'art. 97 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche o integrazioni.
2. Ferme restando le competenze rogatorie del Segretario Comunale e di cui è cenno al co. 1, i contratti di alienazione possono anche essere affidati al ministero di un notaio esterno. Nella scelta dell'Ufficiale Rogante diverso dal Segretario Comunale si tiene conto delle difficoltà intrinseche ed obiettive connesse al contratto, dei carichi di lavoro dell'ufficio competente.
3. Il prezzo di acquisto dovrà essere versato presso il Tesoriere Comunale ed esibita la relativa attestazione di pagamento prima della stipula dell'atto.

Art. 32 – Spese contrattuali

1. Il bando di gara e/o la lettera di invito dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, le seguenti spese:
 - le spese tecniche da sostenere (es.: eventuale frazionamento catastale, ecc.)
 - le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese di rogito e/o notarili.
2. Ai fini delle spese derivanti dal contratto di acquisto si applicano, salvo diverse e/o nuove disposizioni legislative, le disposizioni previste dal comma 275 dell'articolo 1 della Legge n. 311/2004, che prevedono l'esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto, relativamente alle operazioni, agli atti, ai contratti, ai conferimenti ed ai trasferimenti di immobili di proprietà dei comuni, in favore di fondazioni, società di cartolarizzazione o associazioni riconosciute.

Art. 33 – Sopravvenuta impossibilità a contrarre

1. Mentre le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e vincolano l'offerente a decorrere dalla aggiudicazione provvisoria, l'Amministrazione è vincolata dal momento della stipula del contratto. Sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico intervenute fino al momento della stipula, possono indurre l'Amministrazione a ritenere non più opportuno procedere alla stipula del contratto di compravendita del bene, senza che ciò comporti risarcimento alcuno.

Art. 34 – Divieto speciale di comprare

1. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alle procedure di alienazione dei beni comunali gli Amministratori Comunali i quali non possono essere compratori né direttamente, né per interposta persona.
2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 è nullo.

Art. 35 – Norme Finali e Transitorie

1. 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.
2. Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dalla data di stipula del contratto, sempre a condizione che sia stato pagato il valore pattuito dell'immobile aggiudicato.
3. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento a titolo generale, e per quanto non in contrasto con il medesimo, si fa rinvio a quanto previsto dalle leggi di Settore (R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i., D.Lgs. n. 267/2000, ecc.), dal Codice Civile e dai principi normativi concernenti la materia desumibili dalla legislazione in vigore;
4. Le norme del presente regolamento si intendono modificate in caso di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali in materia. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, sarà applicata la normativa sovraordinata.

Art. 36 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento, approvato dal Consiglio Comunale con idonea deliberazione esecutiva ai sensi di legge, entrerà in vigore a far tempo dal primo giorno del mese successivo alla scadenza del suo deposito presso la Segreteria Comunale per la libera visione, ai sensi di quanto disposto dall'art. 15 del vigente Statuto Comunale.
2. A far tempo dall'entrata in vigore, si intendono abrogate tutte le norme regolamentari di cui al pregresso Regolamento Comunale in materia.