

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Provincia di Grosseto

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI
CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**

(art. 12, c. 2, Legge 15 maggio 1997, n. 127 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo")

APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO (E REVOCA DI QUELLO PRECEDENTE)

DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 70 DEL 26.10.2012

Publicato sull'Albo Pretorio dal 16.11.2012 al 01.12.2012

Entrato in vigore il 26.10.2012

INDICE

TITOLO I – Disposizioni generali

- Art. 1 – Oggetto
- Art. 2 – Beni alienabili
- Art. 3 – Diritti reali immobiliari o edificatori
- Art. 4 – Competenze degli Organi e degli Uffici

TITOLO II – Sistemi di alienazione

- Art. 5 – Prezzo di vendita
- Art. 6 – Metodi di alienazione
- Art. 7 – Pubblico incanto
- Art. 8 – Vendita diretta
- Art. 9 – Trattativa privata diretta
- Art. 10 – Trattativa privata previa gara ufficiosa
- Art. 11 – Diritto di prelazione

TITOLO III – Procedure di gara

- Art. 12 – Depositi di garanzia, spese tecniche, notarili e contrattuali
- Art. 13 – Pubblicità
- Art. 14 – Garanzie
- Art. 15 – Restituzione dei depositi
- Art. 16 – Offerte per procura
- Art. 17 – Spese
- Art. 18 – Causa di esclusione dalla gara
- Art. 19 – Pagamento del prezzo di vendita
- Art. 20 – Stipulazione del contratto
- Art. 21 – Revoca
- Art. 22 – Offerte, aggiudicazione e Commissione di gara

TITOLO IV – Norme finali

- Art. 23 – Casi non previsti dal presente regolamento
- Art. 24 – Norme abrogatorie
- Art. 25 – Pubblicità del regolamento
- Art. 26 – Entrata in vigore
- Art. 27 – Foro competente.

TITOLO I – Disposizioni generali

Articolo 1 – Oggetto

- 1.** Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, le alienazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari appartenenti al Comune di Castiglione della Pescaia, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
- 2.** Le disposizioni di cui al presente Regolamento non si applicano alle alienazioni di beni immobili di Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi della legge 24.12.1993, n. 560 e ss.mm.ii., e nella cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie all'interno dei piani di zona di edilizia economico-popolare (PEEP) o dei piani degli insediamenti produttivi (PIP) ai sensi rispettivamente dell'art. 31, comma 45, della Legge 23.12.1998, n. 448 e dell'art.11 della Legge 12.12.2002, n. 273; per quest'ultime cessioni viene fatto riferimento ad apposite procedure e criteri stabiliti con diverse deliberazioni consiliari.
- 3.** Con le disposizioni del presente Regolamento, il Comune assicura criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

Articolo 2 – Beni alienabili – Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni

- 1.** Sono alienabili:
 - a.** i beni immobili di qualunque provenienza facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
 - b.** i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile di cui all'art. 826 del Codice Civile, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c.** i beni immobili facenti parte del demanio comunale di cui all'art. 822 del Codice Civile, per i quali sia intervenuto o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione ai sensi dell'art. 829 del C.C.;
 - d.** i diritti reali costituiti, ovvero la capacità edificatoria presente sulle aree di sedime, maturata della loro realizzazione e rimasta “congelata” e mai utilizzata, sui beni immobili di cui alle precedenti lettere *a), b) e c)*;
 - e.** i diritti edificatori come definiti dal successivo **art. 3**;
- 2.** L'alienazione dei beni immobili pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura in cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.
- 3.** L'alienazione dei beni immobili vincolati da leggi speciali, quali ad esempio i beni immobili di interesse storico, artistico o architettonico potrà essere effettuata solo successivamente all'acquisizione dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dalle Autorità competenti, ove prevista per legge e secondo le modalità specificatamente stabilite.

4. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al **presente articolo** il Consiglio Comunale approva il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni, predisposto dalla Giunta, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 113, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento. Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni è approvato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale e allegato del Bilancio di Previsione. L'inserimento dei beni nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

Articolo 3 – Diritti reali immobiliari o edificatori – Permute

1. I diritti reali immobiliari, o diritti edificatori, di aree pubbliche, nonché quelli oggetto di perequazione urbanistica ai sensi dello strumento urbanistico vigente, sono alienabili.
2. L'alienazione dei diritti edificatori, è ammessa altresì come:
 - a. strumento compensativo dei vincoli espropriativi decaduti, quale risarcimento per il mancato indennizzo;
 - b. alternativa al procedimento espropriativo;
 - c. premio/incentivo in seguito ad interventi di riqualificazione urbanistica e/o ambientale.
3. Nel caso ricorrano speciali circostanze di convenienza e di utilità generale, è possibile il ricorso alla permuta di beni immobili, afferenti al patrimonio disponibile, mediante trattativa privata con Enti o privati. La permuta dei beni immobili potrà avvenire anche con conguagli in denaro, solo se a favore dell'Amministrazione comunale; il conguaglio in denaro è ammesso in ogni caso solo nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di opere o lavori pubblici, in conformità alla vigente normativa in merito.

Articolo 4 – Competenze degli organi e Uffici comunali

1. La competenza in ordine alle alienazioni immobiliari e relative permute è in capo al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, c. 2, lettera l) del T.U.E.L..
2. Il consiglio Comunale, contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione annuale e del relativo bilancio triennale, approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ai sensi dell'art. 58 della L. 06.08.2008 n. 133 e, all'interno del Programma Triennale dei Lavori Pubblici, indica i beni immobili di proprietà comunale che possono essere oggetto di alienazione ai sensi dell'art. 128, c. 4, del D. Lgs. 12.4.2006 n. 163.
3. Il Consiglio Comunale ha comunque la facoltà di approvare anche in corso di esercizio la cessione in proprietà di beni immobili e dei diritti reali immobiliari non rientranti nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni mediante propria specifica deliberazione.
4. In caso di pre-esistenza di un atto consiliare d'indirizzo, spetta alla Giunta comunale la definizione dei criteri operativi non specificati dal Consiglio da seguirsi nel procedimento di alienazione.
5. Ai sensi della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., le procedure e gli adempimenti preliminari e conseguenti agli atti di approvazione e autorizzazione alla alienazione o alla permuta sono curate dal Responsabile del Settore Patrimonio e Ambiente.

TITOLO II – Sistemi di alienazione

Articolo 5 – Prezzo di vendita

1. Per i beni e diritti individuati al precedente **art. 2** viene stabilito il prezzo da porre a base d'asta pubblica o della trattativa privata. Tale prezzo viene determinato sulla base di una perizia di stima – con riferimento ai valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare – effettuata dall'Ufficio Patrimonio del Comune o attraverso l'Agenzia del Territorio competente o da commissioni tecniche o da professionisti appositamente incaricati (in questi ultimi due casi l'Amministrazione valuterà se la perizia di stima dovrà essere resa in forma giurata).

I professionisti incaricati non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.

La scelta sarà operata di volta in volta dal Responsabile del Settore nei casi non disciplinati dalla Legge.

2. I beni oggetto di alienazione devono essere preventivamente identificati dall'Ufficio Patrimonio Comunale, in modo che siano indicati, fra l'altro:

- a.** l'ubicazione, le colture dei terreni, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali, l'individuazione sulle mappe del N.C.T., le planimetrie del N.C.E.U. nel caso di edifici;
- b.** la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
- c.** una planimetria, in scala, rappresentante l'attuale stato di fatto;
- d.** lo stato locativo;
- e.** Una relazione tecnica contenente tutti gli aspetti tecnici amministrativi e giuridici del bene, comprovante la regolarità dello stesso e la conformità dello stesso alla sua alienabilità.

3. Il valore individuato mediante la perizia di cui al comma precedente, costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste e nelle trattative private propedeutiche all'alienazione; ferme restano, comunque, le ulteriori spese fisse di cui all'**art. 17** da porre in capo all'aggiudicatario.

4. Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa dove è indicata anche la destinazione dei beni da permutare.

5. La perizia di stima (e la eventuale ripartizione in lotti) propedeutica ad una alienazione, prima di essere sottoposta al Consiglio Comunale, è approvata dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Settore Patrimonio e Ambiente.

Articolo 6 – Metodi di alienazione

1. L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione dei beni immobili e dei diritti edificatori mediante la procedura del pubblico incanto con le modalità di cui all'art. 73, lettera a) del R.D. 827/1924, salvo i casi di vendita diretta, trattativa privata diretta e trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa, indicati negli articoli seguenti.

2. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale, che a sua discrezione può, per ragioni di pubblico interesse, comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto; in questo caso l'Amministrazione provvederà *motu proprio* a restituire entro 45 giorni dalla revoca le somme

depositate dai partecipanti di cui all'art. 12; su dette somme non sono riconosciuti interessi o risarcimenti di alcun genere.

Articolo 7 – Pubblico incanto

- 1.** Alla alienazione degli immobili si procede di norma mediante asta pubblica, secondo le procedure di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 25/05/1924, n.827, sulla base del prezzo estimativo dei beni da vendere.
- 2.** Si procede alla vendita dei beni mediante asta pubblica qualora il prezzo base degli stessi, determinato come indicato al precedente art. 5, sia superiore a € 400.000,00 (euro quattrocentomila/00) da rivalutare annualmente su base ISTAT;
- 3.** Il Responsabile del Settore Patrimonio e Ambiente è tenuto a pubblicare, con le modalità di cui al successivo art. 13, un avviso di vendita nel quale devono essere indicate le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.
- 4.** L'asta pubblica deve essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base, ovvero corrispondenti al prezzo stesso qualora tale possibilità sia prevista nel Bando di gara.
- 5.** I partecipanti all'incanto non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, non oltre 45 giorni dalla assunzione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione della gara.
- 6.** Nell'ipotesi in cui il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso si procederà a nuova gara ammettendo offerte anche in ribasso, rispetto al prezzo base determinato come indicato all'art. 5. In tal caso la massima percentuale di ribasso non potrà essere superiore al 15% del prezzo suddetto. In alternativa si potrà procedere mediante trattativa privata previo espletamento di gara ufficiosa, da svolgersi entro i limiti suddetti; in caso risulti infruttuosa anche la trattativa privata l'Amministrazione potrà valutare l'opportunità di rinunciare alla vendita o di effettuare una nuova perizia estimativa da sottoporre alla procedura di cui al precedente art. 5, c.5.
- 7.** Il Responsabile del Settore competente dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione. Solo in caso di aggiudicazione in ribasso rispetto al prezzo base, prima della aggiudicazione procederà a sottoporre gli esiti della procedura alla Giunta Comunale per la preventiva approvazione.
- 8.** In caso di offerte in rialzo si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Nell'ipotesi di offerte in ribasso l'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'alienazione.
- 9.** In caso di offerte pari, fatto salvo il diritto di prelazione, si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

Articolo 8 – Vendita diretta

- 1.** È ammessa la vendita diretta:
 - a.** degli immobili, indipendentemente dal prezzo del bene quando non diversamente indicato, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione di cui all'art.11, nei casi di:
 - a1.** alienazione a favore di enti pubblici;

a2. alienazione a favore di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica o erogatori di servizi pubblici, che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale per un periodo non inferiore a 15 anni;

a3. alienazione a favore di intestatari di contratti di locazione o di affitto in corso, purché il titolare del contratto si trovi nella detenzione dell'immobile e sia in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori; in questo caso il prezzo di vendita di cui all'**art. 5** non deve essere superiore a **€ 100.000,00**, da rivalutare annualmente su base I.S.T.A.T.;

a4. cessione di un bene immobile allorché sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che la Pubblica Amministrazione ritenga utile acquisire per il perseguimento del pubblico interesse;

a5. allorché la cessione o la permuta risulti all'interno di una convenzione, nell'ambito di un atto di Pianificazione urbanistica attuativa;

a6. 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;

a7. nei casi ammessi dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici.

b. dei diritti edificatori, indipendentemente dal loro valore, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione di cui all'**art.11**, nei casi di:

b1. alienazione dei diritti come strumento compensativo dei vincoli espropriativi decaduti;

b2. alienazione dei diritti come alternativa al procedimento espropriativi;

b3. alienazione dei diritti oggetto di perequazione urbanistica ai sensi dello strumento urbanistico vigente;

b4. allorché la cessione o la permuta risulti all'interno di una convenzione, nell'ambito di un atto di Pianificazione urbanistica attuativa, ovvero relativa ad interventi di riqualificazione urbanistica e/o ambientale;

b5. nei casi ammessi dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici.

2. L'Amministrazione Comunale, si riserva comunque ai fini della contrattazione delle alienazioni di cui al comma 1, di comunicare, ove necessario, le forme, le modalità e le cautele che riterrà opportuno debbano venire osservate.

3. Nell'ipotesi in cui le suddette condizioni ricorrano in capo a più soggetti, all'interno della medesima categoria o in categorie differenti, si procederà ai sensi degli **artt. 9 o 10**.

4. La vendita diretta è autorizzata, altresì, nel caso ricorrano circostanze eccezionali e speciali, di cui si dovrà dare congrua motivazione nella deliberazione consiliare di vendita.

5. Gli atti di vendita relativi al precedente comma 1, lettere a1 e a2, dovranno essere obbligatoriamente sottoposti alla seguente specifica condizione risolutiva:

“Qualora la parte acquirente, per qualsiasi causa o ragione, utilizzi, anche parzialmente, i predetti beni per finalità non previste nell'atto di vendita, si determinerà, a mente dell'art. 1360 del Codice Civile, la cessazione di tutti gli effetti del contratto retroattivamente fino al momento della stipula, con la conseguente immediata riconsegna dell'immobile al Comune. Quest'ultimo restituirà alla parte acquirente la minor somma tra il valore venale attribuito all'immobile posto a base di gara e l'importo indicato nell'atto di vendita”.

Articolo 9 – Trattativa privata diretta

1. Il sistema della trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, ai sensi dell'art. 41, c. 1, sesta alinea del R.D. n. 827/1924, è ammessa qualora il prezzo a base di gara del bene di cui all'art. 5 sia inferiore o uguale a € 100.000,00 (euro centomila/00), aggiornato annualmente in adeguamento agli indici I.S.T.A.T., e nei seguenti casi:

- a.** in caso di immobili per i quali siano prevedibili e quindi periziabili grossi interventi manutentivi;
- b.** in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
- c.** alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita;
- d.** alienazioni di fondi interclusi o parzialmente interclusi, la cui utilità ed il cui valore di mercato, quali beni a sé stanti, siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;
- e.** nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e/o queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di uno o più confinanti; in quest'ultimo caso il reliquato può essere frazionato e venduto per intero, sentiti tutti i proprietari, ai soli proprietari interessati all'acquisto;
- f.** alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
- g.** nel caso di cui all'art. 8, comma 1;

Articolo 10 – Trattativa privata previa gara ufficiosa

1. La trattativa privata previo l'esperimento di gara ufficiosa è ammessa quando:

- a.** L'incanto è andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali;
- b.** Il valore del bene immobile superi € 100.000,00 (euro centomila/00) e sia inferiore o uguale a € 400.000,00 (euro quattrocentomila/00), detti valori si intendono aggiornati annualmente in adeguamento agli indici I.S.T.A.T.;
- c.** per importi di stima inferiori o uguali a € 100.000,00 (aggiornato annualmente in adeguamento agli indici I.S.T.A.T.) se il bene non è oggetto di trattativa privata diretta.

Articolo 11 – Diritto di prelazione

1. Se sul bene immobile da alienare esiste, per norma di legge o altra legittima causa, un valido diritto di prelazione, il bene deve essere prioritariamente offerto al titolare del predetto diritto sulla base del valore di stima di cui al precedente art. 5.

2. Il Responsabile del Settore competente comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata A/R, 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 entro 30 giorni successivi al ricevimento della comunicazione del Comune. Contestualmente all'accettazione dell'offerta, il beneficiario dovrà obbligatoriamente presentare la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale di cui al seguente art. 12. Qualora non pervenga all'Amministrazione Comunale alcuna accettazione dell'offerta entro i termini previsti, oppure pervenga

la sola accettazione priva delle attestazioni dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, l'offerta si intende rifiutata.

3. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita da effettuarsi comunque non oltre due mesi dal ricevimento della comunicazione inviata del competente Settore. In caso di mancata stipulazione del contratto per cause dipendenti dal beneficiario il Comune tratterà il deposito cauzionale prestato dal beneficiario stesso e potrà alienare liberamente il bene intendendosi decaduto il diritto di prelazione.

TITOLO III – Procedure di gara

Articolo 12 – Depositi di garanzia

1. Nessuno può partecipare all'asta pubblica se non comprovi di aver depositato presso la tesoreria comunale, a garanzia della sua offerta, un decimo del prezzo posto a base di gara.

2. Il deposito potrà essere fatto in contanti mediante ricevuta di versamento in tesoreria comunale o mediante fidejussione bancaria o assicurativa, rilasciata da aziende di credito o compagnie autorizzate ai sensi della vigente normativa in merito. La fidejussione, di validità non inferiore ad un anno quando non diversamente indicato, deve essere costituita con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944 c.c., e deve prevedere la sua operatività entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla semplice richiesta del Comune di Castiglione della Pescaia.

3. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare il deposito di cui ai predetti commi. Il deposito in parola può essere richiesto, qualora venga ravvisata l'opportunità, anche negli affidamenti a trattativa privata.

4. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione, e sarà detratto dallo stesso a seconda delle spese realmente sostenute dall'Amministrazione comunale.

5. Le spese tecniche, notarili e contrattuali, sostenute dall'Amministrazione, di cui al successivo **art. 17**, sono a carico dell'aggiudicatario.

6. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti senza alcun interesse, non oltre 45 giorni dalla assunzione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione della gara.

Articolo 13 – Pubblicità

1. Sia nel caso di alienazione con esperimento di asta pubblica sia nel caso di alienazione a trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa o meno, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. In relazione al metodo di gara vengono individuate le seguenti forme di pubblicità:

a. Asta pubblica – inserzione in un quotidiano a diffusione nazionale ed in un quotidiano a diffusione locale, avviso mediante internet (sito comunale) e pubblicazione all' Albo Comunale online per almeno **20 giorni**;

b. Trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa – inserzione in un quotidiano a diffusione locale, comunicazione mediante internet (sito comunale) e pubblicazione all'Albo Pretorio online per almeno 15 giorni;

c. Trattativa privata diretta – comunicazione mediante internet (sito comunale) e pubblicazione all' Albo Pretorio online per almeno 15 giorni.

3. In aggiunta alle forme prima indicate non derogabili – se reso opportuno dalle particolari condizioni di mercato, di ubicazione, di tempistica ed urgenza, valutate volta per volta dal Responsabile del Settore Patrimonio e Ambiente – possono essere utilizzate come supporto tecnico per la vendita le Agenzie Immobiliari che operano nella zona ove l'immobile in questione risulta situato, debitamente individuate tramite trattativa privata diretta dal Responsabile del Settore, in modo da garantire la massima trasparenza e pubblicità; inoltre, possono essere interessate le Associazioni di categoria (costruttori, commercianti, artigiani ecc.) o gli Ordini professionali.

3. Ulteriori forme di pubblicità potranno essere previste nell'atto deliberativo del Consiglio Comunale.

4. Conclusasi la procedura di alienazione, il Responsabile del Settore è tenuto a dare pubblicità dell'esito della vendita a mezzo di pubblicazione sull'Albo Pretorio online.

Articolo 14 – Garanzie

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 a favore di terzi.

Articolo 15 – Restituzione dei depositi

1. I depositi effettuati agli effetti del precedente **art. 12** dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari sono restituiti dal Tesoriere comunale, dietro nota che l'Ufficio Patrimonio invierà al Settore Finanziario, subito dopo la determina di aggiudicazione nel caso di asta pubblica o la stipula del contratto di compravendita nel caso di trattativa privata.

2. Tali somme depositate non sono soggette a rivalutazioni o ad applicazione di interessi legali.

Articolo 16 – Offerte per procura

1. Sono ammesse offerte per procura. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.

Articolo 17 – Spese

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa e eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento, oltre alle spese notarili, tecniche per stime, frazionamenti ed ogni altra spesa inerente al procedimento.

Articolo 18 – Cause di esclusione dalla gara

1. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:

- a.** le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
- b.** le offerte espresse in modo condizionato e/o assoggettate ad un termine iniziale o finale di efficacia;
- c.** le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata e le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- d.** la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- e.** il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto e comunque per cause non imputabili al Comune.

Articolo 19 – Pagamento del prezzo di vendita

- 1.** Alla firma del contratto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà versare la somma complessiva del prezzo di aggiudicazione, più le spese tecniche, notarili e contrattuali di cui all'**art. 17**, detratta l'anticipazione di cui all' **art. 12**.
- 2.** Il deposito effettuato a garanzia dell' offerta, di cui al predetto **art. 12**, viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.
- 3.** Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza al competente Servizio Comunale.
- 4.** L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

Articolo 20 – Stipulazione del contratto

- 1.** La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione a firma del Responsabile del Settore Patrimonio e Ambiente con cui si dispone l'alienazione.
- 2.** La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dalla legge.
- 3.** Il contratto viene rogato dal notaio scelto dall'Amministrazione Comunale, quest'ultima può demandare la scelta all'acquirente, e le spese saranno in ogni caso a completo carico dell'acquirente.
- 4.** Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della gara, con ogni pertinenza accessoria e servitù sia attive che passive, note e ignote, apparenti e non apparenti, continue o discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni ed eccezioni.
- 5.** 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.
- 6.** L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio fissato nel bando di gara e/o comunicato dall'Amministrazione, tale termine non potrà superare i due mesi dalla definitiva aggiudicazione.
- 7.** Al momento del rogito dovrà essere depositato l'intero prezzo di acquisto, come indicato al precedente **art. 19**. Quando il prezzo della dismissione è elevato il Consiglio Comunale, nella deliberazione con cui approvava l'alienazione, potrà stabilire che il relativo pagamento avvenga in un determinato numero di rate, previa costituzione di adeguata garanzia fidejussoria e con assicurazione del recupero degli interessi pari al tasso legale; tale evenienza dovrà essere riportata nel bando di gara.

Articolo 21 – Revoca

1. Qualora la stipula del contratto non avvenga nei termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'offerta di vendita, il provvedimento dirigenziale con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuto dall'Amministrazione comunale l'importo di cui all'**art. 12** "Depositi di Garanzia".

Articolo 22 – Offerte, aggiudicazione e Commissione di gara

1. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue all'avvenuta stipulazione del contratto per le trattative private ed all'aggiudicazione definitiva per le gare ad evidenza pubblica.
2. Le offerte saranno valutate da una commissione riunita in seduta pubblica e così composta:
 - a. Responsabile del Settore Patrimonio e Ambiente con funzioni di Presidente;
 - b. numero 2 membri, dipendenti comunali, di cui uno con funzioni anche di segretario, all'uopo designati dal Responsabile del Settore.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.
4. L'aggiudicazione provvisoria risulterà da un apposito verbale di gara che la commissione redigerà.
5. L'aggiudicazione definitiva relativa all'asta pubblica viene effettuata con apposita determinazione del Responsabile del Settore Patrimonio e ambiente, ovvero mediante la stipulazione di contratto pubblico in caso di trattativa privata.

TITOLO IV – Norme finali

Articolo 23 – Casi non previsti dal presente regolamento

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento troveremo applicazione:
 - a. La Normativa dell'Unione Europea
 - b. Le Leggi Nazionali e Regionali;
 - c. Lo Statuto Comunale;
 - d. Il Regolamento dei contratti;
 - e. Il Regolamento di contabilità;

Articolo 24 – Norme abrogatorie

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Articolo 25 – Pubblicità del regolamento

1. Copia del presente Regolamento sarà tenuta a disposizione del pubblico perché se ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Articolo 26 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento, entrerà in vigore ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267, e ss.mm.ii..

Articolo 27 – Foro competente

1. Competente per ogni controversia inerente le gare di affidamento è il G.A. e per i relativi contratti il G.O..