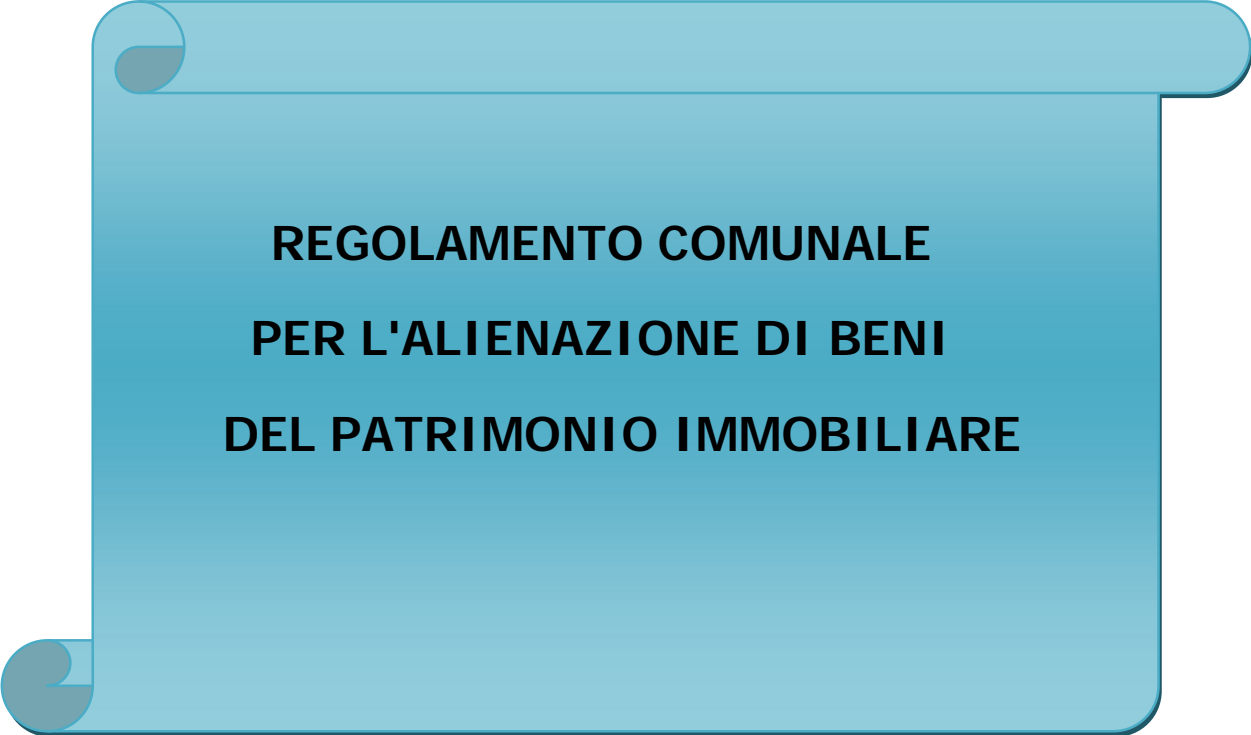


COMUNE DI RECALE

Provincia di Caserta



REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato con delibera di Consiglio comunale n. 6 del 22/04/2015

Indice

- ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO
- ART. 2 - BENI ALIENABILI
- ART. 3 - BENI VINCOLATI
- ART. 4 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI
- ART. 5 - COMPETENZA DEGLI ORGANI
- ART. 6 - PERIZIE E STIMA DEI BENI
- ART. 7 - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA
- ART. 8 - ALIENAZIONE DI IMMOBILI: MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE
- ART. 9 - PUBBLICITÀ DEI BANDI E DEGLI AVVISI DI VENDITA
- ART. 10 - GARANZIE E CAUZIONE
- ART. 11 - OFFERTE PER PROCURA O PER PERSONA DA NOMINARE
- ART. 12 - ASTA PUBBLICA
- ART. 13 - ASTA PUBBLICA- MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA GARA
- ART. 14 - COMMISSIONE DI GARA
- ART. 15 - VERBALE DI GARA
- ART. 16 - RESTITUZIONE DEI DEPOSITI
- ART. 17 - APPROVAZIONE VERBALE DI GARA
- ART. 18 – RIPETIZIONE DELLA GARA
- ART. 19 - STIPULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA
- ART. 20 - TRATTATIVA PRIVATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA
- ART. 21 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA
- ART. 22 - PERMUTA
- ART. 23 - PRELAZIONE
- ART. 24 - ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI
- ART. 25 - PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO E DEGLI ATTI
- ART. 26 - RINVIO DINAMICO
- ART. 27 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI RECALE

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte d'acquisto.

ART. 2 - BENI ALIENABILI

1. Sono alienabili:

a)- i beni immobili facenti parte del Patrimonio Disponibile del Comune di Recale, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune, è divenuto proprietario per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione e 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 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).

2. Sono altresì alienabili i beni immobili la cui costruzione risalgia ad oltre cinquanta anni, per i quali sia intervenuta la sdemanializzazione a seguito del procedimento di verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42.

3. I beni immobili appartenenti al demanio culturale, non rientranti tra quelli elencati nell'art. 54, commi 1 e 2 del D.Lgs. n.42/2004, non possono essere alienati senza l'autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali.

4. Sono in ogni caso esclusi dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.).

ART. 3 - BENI VINCOLATI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

2. Nelle more del rilascio delle autorizzazioni previste dalle norme vigenti potranno essere espletate le procedure previste per il pubblico incanto.

ART. 4 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Con apposito atto consiliare il Comune di Recale approva il Piano di Alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale e/o dei diritti reali di godimento che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione.

2. Tale deliberazione, che costituisce atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art.42, comma 2, lettera b), del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 167, è approvata annualmente come allegato del Bilancio di Previsione e deve essere coordinata con la programmazione economico finanziaria pluriennale.

3. Nel Piano sono indicati:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, superficie, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- l'indicazione del valore attribuito ai singoli beni nell'Inventario dei beni patrimoniali del Comune" o, in sua mancanza, il valore di massima dei singoli beni.

4. Il Programma di alienazioni può subire variazioni durante l'anno di riferimento in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di fatti imprevedibili o sopravvenuti.

5. L'alienazione dei beni immobili può, altresì, essere prevista nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. 128 del D.L.gs 12 aprile 2006, n. 163.

ART. 5 - COMPETENZA DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alle competenze del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 "Testo Unico in materia di ordinamento degli enti locali".

2. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale, appartiene al responsabile del servizio competente, il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'amministrazione, della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione, in particolare competono al predetto responsabile tutti gli atti connessi alla scelta del contraente, all'approvazione della stima dei beni nonché alla stipula dell'atto notarile di compravendita oltre tutti i provvedimenti e le azioni dirette al miglior esito delle alienazioni del patrimonio dell'ente.

ART. 6 - PERIZIE E STIMA DEI BENI

1. I beni oggetto di alienazione, periziati, stimati ed ove occorre ripartiti in lotti dall'Ufficio Tecnico Comunale, vengono identificati in modo che siano indicati:

- a) la ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
- b) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
- c) i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;
- d) il valore venale, dedotto il capitale corrispondente agli oneri e passività inerenti al fondo e da accollarsi espressamente all'acquirente tra le condizioni speciali da indicare sull'avviso di gara.

2. Il valore di stima costituisce il prezzo di riferimento per le alienazioni sul quale saranno effettuate le offerte.

3. A tale prezzo, come sopra determinato, dovranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter procedere alla cessione del bene.

ART. 7 - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale si dispone l'alienazione del bene deve contenere:

- a) la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
- b) l'indicazione dei dati catastali:
 - foglio, mappale e subalterno;
 - per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie;
 - per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;
- c) l'indicazione sommaria degli oneri esistenti, per quanto siano conosciuti;
- d) il prezzo di stima dell'immobile.

2. La vendita, altresì, è effettuata, con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stesso stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;
- b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
- c) l'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto d'aggiudicazione; gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;
- d) L'acquirente subentra in tutti i diritti e tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile;
- e) sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
- f) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato secondo i termini e le modalità stabilite nel bando;
- g) la natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

ART. 8 - ALIENAZIONE DI IMMOBILI: MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica,**
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;**
- c) trattativa privata diretta;**
- d) permuta.**

2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio competente, con la quale individua il bene, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni.

3. Qualora si proceda mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, la determinazione del Responsabile del Servizio approva l'Avviso Pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene, alle modalità e termini di presentazione delle offerte, nonché l'esplicazione di eventuali trattative successive.

4. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza, parità di trattamento ed adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art.9.

Nel caso in cui si sia verificata la diserzione all'incanto, si potrà procedere alternativamente:

1. ad una seconda asta pubblica con un prezzo a base d'asta che potrà essere ribassato fino ad un 10% rispetto a quello fissato con il precedente incanto.
2. ad una trattativa privata con le medesime condizioni dell'incanto.

Nel caso in cui si verifichi ancora la diserzione all'incanto, si procede (3° ASTA) ad una trattativa privata fissando il limite del ribasso massimo oltre il quale le offerte non sono ammissibili. Tale limite sarà proposto dal Dirigente e approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 9 - PUBBLICITÀ DEI BANDI E DEGLI AVVISI DI VENDITA

1. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

- a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di €.150.000,00: in forma integrale, per trenta giorni consecutivi, all'Albo Pretorio e nel sito Internet comunale, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, per estratto nel Bollettino Ufficiale Regionale e mediante affissioni di manifesti nei luoghi di pubbliche affissioni del territorio comunale;
- b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra €.150.000,00 e € 25.000,00: in forma integrale, per trenta giorni consecutivi, all'Albo Pretorio e nel sito Internet comunale, per estratto almeno su un quotidiano a diffusione locale, nel Bollettino Ufficiale Regionale e mediante affissioni di manifesti nei luoghi di pubbliche affissioni del territorio comunale;
- c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a €.25.000,00: in forma integrale, per venti giorni consecutivi, all'Albo Pretorio e nel sito Internet comunale, per estratto nel bollettino Ufficiale Regionale e mediante affissioni di manifesti nei luoghi di pubbliche affissioni del territorio comunale.

2. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità, a seconda del grado d'interesse e/o della rilevanza economica del bene, possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al precedente art.8.

3. Gli avvisi di vendita relativi alle trattative private mediante gara ufficiosa devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale, per venti giorni consecutivi, all'Albo Pretorio e nel sito Internet comunale, nonché negli altri luoghi di pubbliche affissioni del territorio comunale e dei comuni limitrofi.

4. Le pubblicazioni di cui ai precedenti commi 1 e 4 devono avvenire almeno 30 giorni prima del giorno fissato per l'incanto o per la gara informale.

5. Nei casi di dichiarata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti sino alla metà.

6. I documenti comprovanti le eseguite pubblicazioni ed affissioni debbono essere consegnati al Presidente di gara prima che questa venga dichiarata aperta.

ART. 10 - 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 e onerosi dalla data di stipulazione del contratto che sarà fatto presso un notaio ed a spese dell'acquirente aggiudicatario.

3. Nessuno offerente può partecipare all'asta pubblica o alla gara ufficiosa se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria Comunale, nei modi e tempi stabiliti dal

bando o avviso di vendita, la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara.

4. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art.1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.

5. La cauzione potrà essere ritenuta a favore dell'Amministrazione Comunale nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando di gara o per mancata sottoscrizione del contratto.

6. L'ufficio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

ART. 11 - OFFERTE PER PROCURA O PER PERSONA DA NOMINARE

1. Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio e sarà allegata al verbale d'asta.

2. Qualora le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono obbligate in solido.

3. In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art.1401 e segg. del Codice Civile, l'aggiudicatario provvisorio dovrà dichiarare entro tre giorni dal ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria la persona per la quale ha presentato offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione provvisoria firmandone il verbale, ove presente, o nei tre giorni successivi al ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, mediante atto pubblico o con dichiarazione firmata avanti al presidente di gara.

4. In caso di mancata dichiarazione dell'offerente o in caso di mancata accettazione della dichiarazione, l'offerente sarà considerato, ad ogni effetto legale, come vero ed unico aggiudicatario.

5. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo che quest'ultima abbia accettato la dichiarazione.

6. I depositi eseguiti dall'offerente per persona da nominare risultato aggiudicatario rimangono vincolati anche quando la dichiarazione sia stata resa ed accettata.

ART. 12 - ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede di norma mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna prefissione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.

2. Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica del bene da alienare
- b) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene;
- c) dati relativi al possesso dell'immobile;
- d) la procedura di gara;
- e) il prezzo estimativo posto a base di gara;
- f) i termini e modalità di presentazione dell'offerta;
- g) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
- h) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;

- i) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrattare con la P.A.;
 - j) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui sono visibili gli atti di gara;
 - k) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento, nonché l'indicazione di tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata;
 - l) l'avvertenza che la gara avverrà ad unico e definitivo incanto senza possibilità di offerte in aumento in sede di gara;
 - m) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta che sia superiore al prezzo posto a base d'asta;
 - n) i termini e le modalità di pagamento del corrispettivo;
3. Con uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni, che in questo caso saranno suddivisi per lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
4. Il bando di gara disciplina altresì tutti gli aspetti dell'alienazione non riconducibili espressamente al presente regolamento e/o alla delibera di alienazione.
5. Alla gara è data la pubblicità di cui al precedente art.9.

ART. 13 - ASTA PUBBLICA- MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. I plichi contenenti l'offerta e la documentazione per l'ammissione alla gara devono pervenire, all'indirizzo indicato dal bando, per posta a mezzo di raccomandata A/R o posta celere o deposito presso l'ufficio protocollo dell'Ente, entro il termine perentorio indicato dal bando.

Oltre tale termine non sarà valida alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata. La spedizione del plico avviene ad esclusivo rischio dei concorrenti.

2. Per l'osservanza del termine vale la data del ricevimento apposta dall'Ufficio Protocollo del Comune contenente l'offerta pervenuta.

3. Il suindicato plico sigillato dovrà contenere:

A)- una busta chiusa recante all'esterno la dicitura "Offerta" contenente la comunicazione dell'offerta che dovrà essere redatta su carta bollata indirizzata al Comune di Recale via Municipio n.3, cap.81020 Recale (CE);

La comunicazione dell'offerta deve recare e contenere inoltre, a pena di nullità:

-l'indicazione dell'oggetto dell'offerta;

-l'indicazione delle generalità anagrafiche (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo) del concorrente. Nel caso questi agisca in nome o per conto di altri soggetti, dovrà indicare tutti i dati relativi al soggetto rappresentato (cognome, nome, luogo e data di nascita e indirizzo del medesimo);

-l'indicazione in cifre e in lettere, senza alcuna cancellatura, della somma offerta per l'acquisto dell'immobile;

-la dichiarazione - per i soli concorrenti assoggettabili alle procedure di cui al RD 16 marzo 1942, n° 267 (recante le norme relative alla disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa) e

successive modificazioni - di non versare in stato di insolvenza o di dissesto e che non sono in corso nei loro confronti le suindicate procedure;

-la seguente specifica dichiarazione "Il sottoscritto dichiara di aver preso visione del bene di cui al bando d'asta pubblica in oggetto e di accettare le condizioni di diritto e di fatto in cui il bene stesso si trova".

L'offerta mancante della suddetta dichiarazione, non sarà considerata valida;

-la firma autografa e per esteso del concorrente;

-copia documento di identità in corso di validità.

B)- I documenti seguenti:

a) ricevuta dell'eseguito deposito in numerario, quale cauzione infruttifera per caparra.

L'omissione del suddetto versamento e della prova della sua regolare esecuzione comporta l'esclusione del concorrente dall'asta;

b) il mandato speciale notarile in originale o in copia autenticata dal notaio nel caso in cui il concorrente sottoscriva la comunicazione dell'offerta in nome e per conto di terzi;

c) il certificato generale del casellario giudiziale rilasciato in data non anteriore a sei mesi rispetto a quello fissato per l'espletamento dell'asta, nel caso in cui il concorrente sia una persona fisica o una ditta individuale;

d) nel caso in cui il concorrente (sia esso ditta individuale, società od ente di qualsiasi tipo) eserciti attività imprenditoriale di qualsivoglia natura (industriale, commerciale, artigianale od agricola) deve essere allegato un certificato della competente Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato, rilasciato in data non anteriore a due mesi rispetto a quella fissata per l'espletamento dell'asta, attestante i dati anagrafici e di individuazione della ditta individuale, della società o dell'ente, con specificazione della persona fisica cui è attualmente attribuita la rappresentanza legale e che è quindi autorizzata a sottoscrivere l'offerta impegnando la ditta, la società o l'Ente rappresentato;

4. Il Presidente di gara, nel giorno, ora e luogo fissati dal bando, dichiara aperta la gara che si svolge in seduta pubblica. Di seguito apre, uno alla volta, i plichi pervenuti secondo l'ordine di arrivo risultante dal protocollo, facendo constatare ai componenti della commissione ed ai presenti, la data in cui sono pervenuti e la loro integrità o meno. La commissione esamina, per ciascuno, la regolarità e completezza della documentazione e decide di ammettere o escludere dalla gara; nei casi controversi il presidente può sospendere la gara e in tal caso ai concorrenti verrà comunicata la data e l'ora di ripresa dei lavori con lettera A/R da inviare almeno 10 giorni prima; vengono quindi aperte le buste relative alle offerte; al termine il presidente aggiudica provvisoriamente il contratto a colui che ha presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo fissato nel bando d'asta.

5. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

6. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.

7. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

8. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

ART. 14 - COMMISSIONE DI GARA

1. L'asta pubblica ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita Commissione così composta:

a) Segretario Comunale, a seguito di apposito incarico da parte del Sindaco, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. d, del D.Lgs. n. 267/2000, o Responsabile del Servizio, con funzioni di Presidente;

b) 2 dipendenti comunali, componenti, all'uopo designati dal Presidente;

2. Assiste con le funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale dell'incanto e delle relative aggiudicazioni, il segretario comunale se non presidente di commissione o un dipendente appartenente a Categoria non inferiore alla C, designato dal Presidente della Commissione.

ART. 15 - VERBALE DI GARA

1. L'esito della gara deve risultare da processo verbale che, sotto la sorveglianza del Presidente della commissione di gara, viene redatto dal dipendente che assiste con funzioni di segretario.

2. Dal processo verbale deve risultare:

a) l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;

b) le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste la gara;

c) il valore a base d'asta;

d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;

e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;

f) la indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;

g) l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile fatta al miglior offerente con la indicazione del prezzo.

3. Chiusa la gara, il Presidente dichiara aggiudicatario provvisorio il miglior offerente, appone la propria firma al verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto da tutti i componenti la commissione, dal dipendente che funge da segretario, dall'aggiudicatario e dalla persona dichiarata che sia presente, qualora l'offerta e l'aggiudicazione siano state fatte per persona da nominare.

4. Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di firmare il verbale, se ne fa menzione nel verbale stesso.

5. Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.

ART. 16 - RESTITUZIONE DEI DEPOSITI

1. I depositi effettuati, agli effetti del precedente art. 10 dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dal tesoriere del Comune, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmato dal Presidente della gara.

ART. 17 - APPROVAZIONE VERBALE DI GARA

1. Proclamata l'aggiudicazione provvisoria, il verbale di gara, con tutti i relativi documenti, viene trasmesso al Responsabile del servizio competente per la definitiva approvazione con apposito provvedimento.
2. Il verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono notificati all'aggiudicatario mediante lettera raccomandata A/R ed apposti sul sito istituzionale dell'Ente.

ART. 18 – RIPETIZIONE DELLA GARA

1. Nel caso in cui risulti infruttuoso il primo esperimento d'asta, si può procedere ad un secondo esperimento.
2. In questo caso, qualora l'amministrazione ritenga che la diserzione sia causata da eventuale elevatezza del prezzo, il Consiglio Comunale provvede ad approvare il nuovo prezzo di stima dell'immobile da porre a base della nuova asta, ai sensi dell'art. 6 del presente Regolamento, dopo aver ottenuto da parte dell'ufficio tecnico o di tecnico abilitato un'apposita relazione di stima.

ART. 19 - STIPULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

1. Entro il termine stabilito dal bando di gara o comunicato dall'Amministrazione, l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo presso la Tesoreria Comunale, che ne rilascerà quietanza.
2. Adempiuto quanto sopra, l'acquirente dovrà comunicare con congruo anticipo, mediante lettera Raccomandata A/R, al responsabile del servizio che interverrà nella stipula del contratto, la data di stipula ed il nominativo ed indirizzo del notaio rogante. La stipula dovrà avvenire comunque entro e non oltre il termine perentorio previsto dal bando di gara. Scaduto tale termine è facoltà dell'amministrazione considerare l'aggiudicatario rinunciatario all'acquisto senza giustificato motivo e risolvere il contratto per inadempimento incamerando il relativo deposito cauzionale ed aggiudicare la gara al secondo offerente in graduatoria.
L'Amministrazione può in alternativa, valutato il pubblico interesse, adire le vie legali per il riconoscimento della validità del contratto di compravendita.
3. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentrerà nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti al Comune, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

ART. 20 - TRATTATIVA PRIVATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA

1. La Trattativa Privata mediante gara ufficiosa è ammessa quando il valore dell'immobile da alienare sia pari o inferiore a € 10.000,00 (euro diecimila/00) e l'immobile rivesta interesse per pochi soggetti predeterminati, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc) e che comunque costituisca bene residuale, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi interclusi o parzialmente interclusi, ecc.).
2. In tali fattispecie l'Amministrazione procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso di gara informale, nelle forme indicate dal precedente art. 9

3. Con uno stesso avviso si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso verranno divisi in lotti.
4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 6, posto a base delle offerte da presentare.
5. Per le garanzie e la cauzione si applica quanto disposto dal precedente art. 10.
6. Nel giorno stabilito dall'Avviso Pubblico, una Commissione costituita dal Responsabile del Servizio competente, con funzioni di Presidente, e da due dipendenti del Servizio designati dal Responsabile, di cui uno con funzioni di Segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.
7. L'aggiudicazione definitiva a favore del migliore offerente è disposta con determinazione del Responsabile del Servizio competente.
8. E' sempre dovuto il rimborso delle spese di cui all'art.6, terzo comma.
9. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

ART. 21 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o O.N.L.U.S., di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici di cui all'art.1, comma 2, del D.Lgs.165/2001 ed enti loro dipendenti;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Consorzi o Società costituite o partecipate dal Comune almeno al 51% del capitale sociale per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
- c) alienazione di beni immobili a favore di Consorzi o Società ove gli enti pubblici risultino proprietari di quote non maggioritarie, purché i soci privati siano stati scelti con procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
- d) alienazione di beni immobili a favore soggetti esercenti servizi pubblici locali, purché l'affidamento abbia una durata almeno decennale per la realizzazione di impianti o per la gestione di servizi pubblici o di interesse pubblico;
- e) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- f) alienazioni di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta per la ricomposizione fondiaria di lotti edificabili;
- g) alienazione di beni immobili e/o della potenzialità edificatoria afferente il demanio pubblico all'interno di strumenti urbanistici attuativi e di concessioni convenzionate a favore dei soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche;
- h) cessione del diritto di superficie a favore di altri Enti Pubblici o soggetti che non perseguano scopi di lucro per finalità sociali, culturali umanitarie, ambientali, sportive ritenute meritevoli di sostegno;
- i) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito dal precedente art.18;
- j) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.), rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato;

k) alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art.6.

3. È sempre dovuto il rimborso delle eventuali spese tecniche di cui all'art. 6, comma 3.

4. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

ART. 22 - PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti pubblici e privati, di beni immobili patrimoniali disponibili.

2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con deliberazione consiliare nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, 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.

3. La permuta, sempre preceduta da apposita stima redatta ai sensi del precedente art.6, può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.

ART. 23 - PRELAZIONE

1. Prima dell'avvio delle procedure di alienazione il competente ufficio provvede ad accertare se il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione; tale circostanza deve essere indicata nel bando di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata mediante gara ufficiosa o trattativa privata diretta;

2. L'aggiudicazione dovrà essere notificata al titolare del diritto nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.

ART. 24 - ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI

1. Nell'ambito delle procedure di appalti pubblici di opere e lavori pubblici, di forniture e di servizi, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore della proprietà di beni immobili comunali, già indicati nel Programma triennale dei lavori pubblici o nell'avviso di preinformazione per i servizi e le forniture, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto.

2. Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del precedente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero la procedura di dismissione abbia avuto esito negativo.

3. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 53, comma 6 e seguenti e 128, comma 4, del D.Lgs.12 aprile 2006, n.163, nonché l'art.83 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n.554.

ART. 25 - PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO E DEGLI ATTI

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della Legge 7 agosto 1990, n° 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

ART. 26 - RINVIO DINAMICO

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali o regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopra ordinata.

ART. 27 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento entrerà in vigore dopo la pubblicazione all'albo pretorio dell'Ente per 15 giorni consecutivi successivi all'intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione.

////////////////////////////////////

Approvato con delibera di Consiglio comunale n. 6 del 22/04/2015