



Comune di San Mango d'Aquino

**REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
COMUNALE**

ai sensi dell'art. 12, comma 2,
della Legge n. 127/'97

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.5 DEL 05/04/2011

Indice

SEZIONE I – Disposizioni generali

Art. 1 – Oggetto	pag. 3
Art. 2 – Beni alienabili	pag. 3
Art. 3 – Programma di vendita dei beni	pag. 3
Art. 4 – Alienazione di beni non compresi nel Piano delle alienazioni	pag. 4
Art. 5 – Cessazione della destinazione pubblica del bene	pag. 4
Art. 6 - Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico	pag. 4

SEZIONE II – Tipologia beni

Art. 7 – Beni immobili ad uso non abitativo	pag. 5
Art. 8 – Beni immobili ad uso abitativo	pag. 5
Art. 9 – Diritti reali immobiliari o Edificatori	pag. 5
Art. 10 – Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica	pag. 5
Art. 11 – Beni soggetti a diritto di prelazione	pag. 6

SEZIONE III – Sistemi di vendita

Art. 12 – Determinazione del valore di vendita degli immobili e dei diritti	pag. 6
Art.13 – Metodi di Alienazione	pag. 6
Art.14 – Vendita diretta	pag. 6
Art.15 – Trattativa privata	pag. 7
Art.16 – Trattativa privata diretta	pag. 7
Art.17 – Cause di prelazione	pag. 7

SEZIONE IV – Procedura di gara

Art.18 – Metodo di aggiudicazione	pag. 8
Art.19 – Pubblicità	pag. 8
Art.20 – Presentazione dell’offerta	pag. 8
Art.21 – Garanzie	pag. 8
Art.22 – Svolgimento della gara	pag. 9
Art.23 – Cause di esclusione dalla gara	pag. 9

SEZIONE V – Stipula del contratto

Art.24 – Termini di sottoscrizione	pag. 10
Art.25 – Corresponsione del prezzo di acquisto	pag. 10

SEZIONE VI – Norme Finali

Art.26 – Rinvio	pag. 11
Art.27 – Abrogazione di norme	pag. 11
Art.28 – Entrata in vigore	pag. 11

Sezione I - Disposizioni Generali

Art. 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 Gizzeria, 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. Con le disposizioni del presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale assicura criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

Art. 2 Beni Alienabili

1. Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
- b) I beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) I beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti, ovvero la capacità edificatoria presente sulle aree di sedime, maturata prima 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 comunque definiti.

2. I beni individuati al comma 1., possono essere ceduti in tutto o in parte, così come il loro sottosuolo o soprasuolo, anche secondo modalità disgiunte.

Art. 3 Programma di vendita dei beni

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il **Piano delle Alienazioni**, predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

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, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- per ogni singolo bene, il valore di massima, la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione;
- la destinazione del ricavato;
- i termini di validità del programma stesso.

Il Piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art.42, comma 2, lettera I) del D.Lgs. 18-8-2000, n.267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio.

Il Piano delle Alienazioni può essere 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.

2. La Giunta Comunale, assegna al competente settore l'obiettivo di avviare l'istruzione della procedura, svolgendo le azioni propedeutiche ed in particolare la perizia estimativa dei beni.

4. I successivi provvedimenti, inerenti alla procedura di vendita per entrambe le fattispecie, sono assunti con determinazioni dei responsabili delle strutture competenti, nel rispetto della forma prescritta dall'art. 192 del T.U.E.L. (D.Lgs. 267/2000): "Determinazioni a contrattare e relative procedure".

Art. 4 Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni.

Art. 5 Cessazione della destinazione pubblica del bene

L'inclusione di un bene nel demanio comunale e/o nel patrimonio indisponibile è collegato al fatto che il bene venuto ad esistenza abbia determinati requisiti; quindi la sottrazione del bene dal demanio e dal patrimonio indisponibile e la inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del Consiglio Comunale.

Il venir meno della destinazione pubblica ha luogo con modalità differenti a seconda che si tratti di terreni o di fabbricati.

I primi possono assumere una nuova destinazione con provvedimento specifico del Consiglio Comunale oppure in via generale tramite il P.R.G., approvato dal Consiglio Comunale, nella parte in cui lo strumento individua le localizzazioni, cioè le aree destinate a servizi di interesse pubblico.

I secondi assumono e/o perdono la qualità di bene indisponibile con l'atto che ne muta la destinazione o ne trasferisce l'appartenenza.

Infine, per quello che riguarda le strade, queste perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 7.

Art. 6 Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico

Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art.5, l'Ente provvede alla sdemanializzazione e/o alla dichiarazione di cessazione dell'uso pubblico d'ufficio ovvero su istanza di parte. In tale ultimo caso, il soggetto interessato a tale dichiarazione può presentare apposita richiesta all'U.T.C. Gestione Patrimonio del Comune di San Mango d'Aquino tramite apposito modulo redatto in carta semplice e corredato di:

-documentazione fotografica della zona interessata,

-estratto di mappa catastale.

La domanda dovrà pervenire tramite raccomandata A.R. o con consegna personale all'Ufficio competente.

L'Ufficio analizza la possibilità di trasferire il bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se, nel caso specifico, il bene oggetto della richiesta abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto della identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dal piano regolatore vigente.

Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica, l'ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario verrà avviata l'istruttoria della pratica che dovrà essere sottoposta all'attenzione del Consiglio Comunale.

Per quello che riguarda la vendita successiva l'Amministrazione Comunale farà riferimento a due differenti parametri:

-per le aree edificabili, aree produttive, di completamento, ecc., verranno utilizzati i valori di mercato contenuti nella Delibera di Giunta Comunale che annualmente determina l'applicazione ai fini I.C.I.;

-per le zone agricole e quelle di valenza ambientale verranno usati i valori agricoli medi per il tipo di coltura dei terreni compresi nelle regioni agrarie della Provincia di Catanzaro (DPR 327/01)

Sezione II - Tipologia beni

Art. 7 Beni immobili ad uso non abitativo

1. L'Amministrazione Comunale individua i beni immobili da alienare aventi destinazione d'uso non abitativo, comprendenti tra gli altri:

- a) Beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- b) Beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
- c) Ogni altro bene immobile che l'Amministrazione Comunale abbia interesse a dismettere.

2. I beni di cui al comma 1, sono soggetti ad alienazione tramite asta pubblica, escluso i casi di cui all'art. 11 e 13.

Art. 8 Beni immobili ad uso abitativo

1. L'Amministrazione Comunale individua i beni immobili da alienare aventi destinazione d'uso abitativo fatta salva la necessità di salvaguardia del conduttore o del titolo eventualmente maturato dallo stesso qualora, per accertate condizioni economiche, sia impossibilitato ad acquistare l'abitazione oggetto di alienazione.

2. L'introito derivante dall'alienazione dei beni di cui al comma 1, facenti parte dell'edilizia residenziale pubblica (alloggi di proprietà comunale), dovrà essere destinato obbligatoriamente per l'acquisto o la sistemazione di immobili da destinare all'edilizia residenziale pubblica, in risposta all'emergenza abitativa.

3. I beni di cui al comma 1, se occupati, sono soggetti ad alienazione tramite vendita diretta, se non occupati, tramite asta pubblica e qualora quest'ultima vada deserta, mediante trattativa privata.

4. La vendita dei beni di cui sopra è comunque disciplinata dalla Legge 24 dicembre 1993, n. 560.

Art. 9 Diritti Reali Immobiliari o Edificatori

1. L'Amministrazione Comunale individua i diritti reali immobiliari, o diritti edificatori, di aree pubbliche, nonché quelli oggetto di perequazione urbanistica ai sensi dello strumento urbanistico vigente, da alienare a privati.

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.

3. L'alienazione dei diritti reali immobiliari avviene tramite asta pubblica e qualora quest'ultima vada deserta, mediante trattativa privata, escluso i casi di cui all'art.11.

Art. 10 Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica

1. L'alienazione di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato, è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione, a norma delle vigenti prescrizioni di legge.

Art. 11 Beni soggetti a diritto di prelazione

1. Qualora il bene sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli

avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dall'art.14 e dalla normativa vigente.

Sezione III - Sistemi di vendita

Art. 12 Determinazione del valore di vendita degli immobili e dei diritti

1. Nel piano di dismissione approvato dal Consiglio Comunale, viene stabilito per ogni immobile o diritto reale immobiliare, il prezzo da porre a base dell'asta pubblica o della trattativa privata.

2. Tale prezzo è determinato con apposita perizia estimativa redatta dall'U.T.C. o da professionisti appositamente incaricati anche tra quelli indicati all'art. 3, comma 99 della Legge n. 662/1996.

3. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare, in particolare:

a) Per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo che risultino occupati, al valore medio di mercato al quale può essere applicato l'abbattimento stabilito nel medesimo programma di vendita;

b) Per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo che non risultino occupati e quelli ad uso non abitativo, al valore medio di mercato senza applicazione di alcun abbattimento.

4. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.

5. I professionisti eventualmente incaricati di determinare il prezzo non possono partecipare neppure attraverso loro collegate e/o partecipate alla gara di acquisto degli immobili medesimi.

6. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente ove previsti, così come le spese tecniche (ad esempio, per la redazione di frazionamenti catastali, volture o altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita) e le spese contrattuali.

7. Il prezzo di stima, come sopra determinato, e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nella lettera d'invito.

Art. 13 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 e trattativa privata diretta, indicati negli articoli seguenti.

Art. 14 Vendita diretta

1. È ammessa la vendita diretta:

a) degli immobili, indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione di cui all'art. 14, nei casi di:

- Alienazione a favore di enti pubblici;

- Alienazione a favore di soggetti privati o di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica, che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale;
- Alienazione a favore di inquilini intestatari di contratti di locazione in corso ovvero di contratto scaduto e non ancora rinnovato, purché il titolare del contratto si trovi nella detenzione dell'immobile e sia in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori;
- 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;
- Allorché la cessione o la permuta risulti all'interno di una convenzione, nell'ambito di un atto di Pianificazione urbanistica attuativa;
- Nei casi ammessi dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici.

b) dei diritti edificatori, indipendentemente dal valore, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione di cui all'art. 14, nei casi di:

- Alienazione dei diritti come strumento compensativo dei vincoli espropriativi decaduti;
- Alienazione dei diritti come alternativa al procedimento espropriativi;
- Alienazione dei diritti oggetto di perequazione urbanistica ai sensi dello strumento urbanistico vigente;
- Allorché la cessione o la permuta risulti all'interno di una convenzione, nell'ambito di un atto di Pianificazione urbanistica attuativa;
- 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 in virtù degli artt.12 e 13.

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

Art. 15 Trattativa privata

1. Il sistema della trattativa privata, previo esperimento di gara ufficiosa, in conformità a quanto previsto dall'art. 14, comma 12 della Legge n. 449/1997:

a) per importi di stima superiori a 25.000,00 € (aggiornato annualmente in adeguamento agli indici I.S.T.A.T.), è adottato qualora il pubblico incanto vada deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali;

b) per importi di stima inferiori o uguali a 25.000,00 € (aggiornato annualmente in adeguamento agli indici I.S.T.A.T.) se non oggetto di trattativa privata diretta.

Art. 16 Trattativa privata diretta

1. Il sistema della trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, ai sensi dell'art. 41, sesto comma del R.D. n. 827/1924, è ammessa qualora il valore del bene sia inferiore a 25.000,00 € aggiornato annualmente in adeguamento agli indici I.S.T.A.T. (ex art. 3 comma 99 L.662/97 e successive modifiche ed integrazioni) 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 o personali 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) nel caso di cui al primo comma dell'art. 11.

Art. 17 Cause di prelazione

1. Nel caso in cui il bene da alienare sia gravato da un diritto reale a favore di terzi ed il prezzo di stima del bene stesso sia superiore a 25.000,00 € ,viene riconosciuto a favore del titolare dello stesso un diritto di prelazione.

2. Il diritto di prelazione viene concesso anche ai soggetti che occupino gli immobili in base ad un rapporto giuridico, contratto almeno da un biennio, anche se diverso dal contratto di locazione, purchè tale occupazione non sia abusiva.
3. Il responsabile del servizio 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 documentazione.
4. 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 convocazione da parte del competente ufficio

Sezione IV - Procedura di gara

Art.18 Metodo di aggiudicazione

1. L'aggiudicazione per asta pubblica si svolge con il metodo e le modalità previste dall'articolo 73 lettera a) e seguenti del Regio Decreto 23.05.1924 n. 827, con aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, secondo quanto disciplinato dal relativo bando di gara.
2. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta.
3. Per l'alienazione dei diritti reali immobiliari o diritti edificatori, non sono ammesse offerte in ribasso.

Art.19 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, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte d'acquisto.
2. Nel caso di pubblico incanto, è data pubblicità mediante affissione integrale del bando all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito internet www.comunedisanmangodaquino.it nonché pubblicazione per estratto sul BUR Calabria
3. La trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa, è data pubblicità mediante l'affissione integrale dell'avviso all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito internet www.comunedisanmangodaquino.it

Art. 20 Presentazione dell'offerta

1. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso o di spedizione della comunicazione.
2. L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata, ai sensi degli articoli 21 e 38 del D.P.R. n. 445 del 18 agosto 2000.
3. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.
4. L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica.
5. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più conveniente alla natura e all'oggetto del contratto per l'Amministrazione Comunale. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.
6. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.

7. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

Art. 21 Garanzie

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

2. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 5% per gli immobili e al 10% per i diritti edificatori, del valore posto a base della gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di appalto per fatto del soggetto aggiudicatario.

3. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.

4. La cauzione può essere costituita mediante deposito in contanti o di assegno circolare presso la Tesoreria del Comune di San Mango d'Aquino ovvero presso una delle imprese bancarie previste dal D.P.R. 22

maggio 1956, n. 635, purché il depositario si obblighi ad effettuare il versamento nella Tesoreria, qualora la cauzione debba essere incamerata dall'Amministrazione Comunale. Questo deposito costituisce pegno a favore dell'Amministrazione, affidato all'istituto bancario ai sensi dell'art. 2786, comma 2, ultima parte, del codice civile.

5. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'appalto.

6. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale di San Mango d'Aquino, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

7. I soggetti offerenti sono inoltre tenuti al deposito, nelle stesse forme previste per la cauzione, dell'importo corrispondente al preventivo delle spese tecniche, amministrative e contrattuali poste a carico dell'acquirente.

Art. 22 Svolgimento della gara

1. La presentazione o apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica secondo quanto disciplinato dal relativo bando di gara. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente.

2. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

3. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato le offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, secondo quanto disciplinato dal relativo bando di gara, un'offerta migliorativa.

4. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

5. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'appalto con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

6. Nel caso in cui il bene da alienare sia gravato da un diritto reale a favore di terzi, ed il prezzo di stima del bene stesso superi i 25.000,00 €, viene riconosciuto il diritto di prelazione come specificato dall'art. 14.

7. Nel caso di cui al precedente comma 6, a seguito della procedura concorsuale, viene effettuata un'aggiudicazione provvisoria al miglior offerente.

8. Il titolare del diritto di prelazione, sulla base della miglior offerta, può esercitare il diritto stesso entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione predisposta dal Dirigente responsabile.

9. Se l'incanto non può compiersi nello stesso giorno in cui è stato aperto sarà continuato nel

primo giorno seguente non festivo.

10. 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.

Art. 23 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.
- f) offerte imputabili al medesimo centro decisionale, sulla base di univoci elementi o da imprese collegate ai sensi dell'art. 2359.

Sezione V - Stipula del contratto

Art. 24 Termini di sottoscrizione

1. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto, nelle forme e modalità previste dal Codice Civile, stilato con separato atto, nel termine di mesi sei a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione o all'interno di convenzione.
2. La stipulazione del contratto deve essere preceduta da apposita determinazione del Dirigente responsabile del procedimento.
3. Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo o prodotti economico-finanziari equivalenti e questi non siano stati ancora erogati per cause non imputabili al soggetto stesso.
4. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 97, D.Lgs 267/00 . In questo caso l'acquirente è tenuto a versare alla Tesoreria Comunale, gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/1962, prima della stipulazione del contratto.
5. In ogni caso la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.
6. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

Art. 25 Corresponsione del prezzo di acquisto

1. L'acquirente può pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti dell'asta pubblica o della trattativa privata o della vendita diretta, in contanti all'atto della stipulazione del contratto, o mediante accollo di mutuo oppure mediante pagamento rateale garantito da fidejussione bancaria di importo pari al prezzo di vendita dell'immobile al netto dell'acconto, con assicurazione del recupero degli interessi pari al tasso legale.
2. Nel termine di 20 giorni dalla data di esecutività della determinazione di cui all'art.21, con la quale l'Amministrazione Comunale accetta la proposta contrattuale, il proponente versa, a titolo di caparra, una somma pari al 10% del prezzo di compravendita, che viene computata nel pagamento del prezzo stesso.

3. In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita con riserva di proprietà dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo, da versarsi al momento della stipula del contratto.

Sezione VI - Norme finali

Art. 26 Rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento, si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

Art. 27 Abrogazione di norme

1. Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento, salvo diverse disposizioni di legge. Si osservano per quanto compatibili le norme che regolano il contratto di compravendita, contenute nel capo I del titolo III del libro IV del Codice Civile.

Art. 28 Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo all'esecutività della deliberazione di approvazione.