

COMUNE DI MOSCIANO SANT'ANGELO (TE)

PROVINCIA DI TERAMO

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

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 36 DEL 28.9.2009

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	3
Articolo 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO	3
Articolo 2 – BENI ALIENABILI E CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE	3
Articolo 3 – PARTICOLARI CATEGORIE DI BENI ALIENABILI	4
Articolo 4 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	4
Articolo 5 – UFFICIALE ROGANTE	5
CAPO II - LA PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI	7
Articolo 6 – PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI - DEROGHE	7
Articolo 7 – CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE O VALORIZZARE	7
CAPO III – LE PROCEDURE DI VENDITA	9
Articolo 8 – PREZZO DI VENDITA	9
Articolo 9 – DONAZIONE DI BENI IMMOBILI E VENDITA A PREZZI SIMBOLICI	9
Articolo 10 – PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA – DILAZIONI	10
Articolo 11 – PROCEDURE DI VENDITA	10
Articolo 12 – FORME DI PUBBLICITÀ	10
Articolo 13 – DELIBERAZIONE DI VENDITA E DETERMINAZIONE A CONTRATTARE	11
Articolo 14 – SPESE DI VENDITA	11
Articolo 15 – COMMISSIONE DI GARA	12
Articolo 16 – URGENZA	12
Articolo 17 – ASTA PUBBLICA	13
Articolo 18 – BANDO DI GARA: CONTENUTI	13
Articolo 19 – OFFERTE E AGGIUDICAZIONE	14
Articolo 20 – ASTE DESERTE	15
Articolo 21 – GARANZIE E CAUZIONI	16
Articolo 22 – ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE	16
Articolo 23 – TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA	17
Articolo 24 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA	17
Articolo 25 – PERMUTA	18
Articolo 26 – CAUSE DI PRELAZIONE	19
Articolo 27 – BENI SOGGETTI A PRELAZIONE	19
Articolo 27 bis – AFFITTO DI IMMOBILI COMUNALI	20
CAPO IV – NORME FINALI	22
Articolo 28 – ABROGAZIONE DI NORME	22
Articolo 29 – ENTRATA IN VIGORE	22

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento, in attuazione della previsione recata dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE), nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale e senza essere vincolato alle singole e specifiche disposizioni di legge regolanti la materia della contabilità dello Stato (derogando segnatamente dalla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni e integrazioni nonché dal relativo Regolamento di applicazione, approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454).
2. Con le disposizioni che seguono, il Comune di Mosciano Sant'Angelo (TE) intende assicurare, comunque, adeguati criteri di trasparenza e consone forme di pubblicità, pur nel loro contemperamento con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e importanza dei beni da dismettere.
3. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale, secondo anche quanto ribadito nel successivo articolo 28, sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti comunali dello stesso Ente.

Articolo 2 – BENI ALIENABILI E CRITERI SULLA INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari (ovvero dall'inventario dei beni immobili del Comune);
 - 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 intervenuta 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. L'approvazione del **Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari** (*art. 58 comma 1 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008*) di cui al successivo articolo 6 di questo Regolamento, da parte del Consiglio Comunale, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione ovvero di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b) e c), del comma immediatamente precedente.

Articolo 3 – PARTICOLARI CATEGORIE DI BENI ALIENABILI

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo previste da leggi, regolamenti o disposizioni amministrative vincolanti per il Comune.
2. Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita.
3. Per i terreni provenienti da procedure espropriative o, in ogni caso, da acquisizioni conseguenti a procedure per pubblica utilità, anche allorché non risulti applicabile l'istituto della retrocessione a vantaggio dei proprietari espropriati, sono sempre assicurate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, forme di partecipazione e **preferenza** per gli originari proprietari.
4. Salvo che la circostanza non sia esclusa dall'evidente non economicità della procedura o da altre situazioni obiettivamente verificabili, per i casi di cui al comma 3, che immediatamente precede, ai primitivi proprietari è, di norma, assicurato l'esercizio del diritto di **prelazione**, giusta le procedure di cui al successivo articolo 27.
5. Anche verso gli originari proprietari di immobili, comunque utilizzati per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, il Comune assicura forme di partecipazione e di **preferenza**, in caso di successiva alienazione della parte residua dei medesimi.

Articolo 4 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del Procedimento di alienazione o affitto dei beni immobili comunali è il **Dirigente/Funziario Apicale** preposto al Servizio/Ufficio competente alla gestione del Patrimonio immobiliare del Comune.

2. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione o all'affitto dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'articolo 6, che segue.
3. In particolare il Responsabile del Procedimento è competente alla predisposizione e/o all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.
4. Sulla base delle valutazioni tecniche, il Responsabile del Procedimento istruisce le proposte di deliberazioni consiliari di cui al successivo articolo 7 di questo Regolamento, redigendo gli atti di gara.
5. **Qualora si provveda in esecuzione dell'apposito Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, l'indizione della gara formale o informale, a seconda dei casi, e delle successive fasi è effettuata direttamente dal Responsabile del Procedimento con proprie determinazioni (determinazione/i a contrattare).**
6. Sempre, qualora si provveda in esecuzione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, il Responsabile del Procedimento provvede a dare attuazione alle ipotesi di **trattativa privata diretta**, secondo le modalità riportate nel successivo articolo 24 **motivando il ricorso a tale procedimento.**
7. Il Responsabile del Procedimento provvede inoltre, direttamente o nell'ambito della Commissione di cui all'art. 15, ad ammettere i partecipanti alla gara, redige e approva il relativo verbale e stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.
8. Spetta, altresì, al Responsabile del Procedimento la redazione tempestiva dello schema del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al successivo articolo 6 di questo Regolamento, da sottoporsi all'**adozione da parte della Giunta Comunale.**
9. È ancora compito del Responsabile del Procedimento stabilire quando concorrano ragioni di convenienza per affidare la perizia estimativa degli immobili di cui all'articolo 8, che segue, alla Commissione tecnica o a professionisti esterni, a ragione della peculiare complessità della stessa.
10. Al Responsabile del Procedimento, infine, spetta ogni altra incombenza che risulti affidata dal presente Regolamento al fine di dare attuazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari nei tempi in essa ipotizzati.

Articolo 5 – UFFICIALE ROGANTE

1. Ferme le competenze rogatorie del Segretario Comunale, i contratti di alienazione possono essere affidati al ministero di un Notaio esterno.
2. Nella scelta dell'Ufficiale rogante si tiene conto, oltre alle difficoltà intrinseche e obiettive connesse allo specifico contratto, dei carichi di lavoro dell'Ufficio competente, del numero dei contraenti, della entità della spesa a carico del Comune nonché della volontà dei contraenti.
3. L'acquirente può sempre richiedere il rogito a ministero del Notaio qualora le relative spese siano totalmente a suo carico.

CAPO II - LA PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Articolo 6 – PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI - DEROGHE

1. Per la alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui agli articoli 2 e 3 del precedente Capo I, **il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**, su proposta del Responsabile del Procedimento.
2. Nel Piano sono indicati:
 - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare o valorizzare;
 - b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (*ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione quali, ad esempio, le visure ipocatastali*);
 - c) il valore di massima dei singoli beni.
3. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (di approvazione del Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali), **costituisce allegato del Bilancio annuale di previsione.**
4. **Il Piano in questione 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 o necessità.**
5. Nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari potranno essere anche indicati i beni da affittare, anche previo cambio di destinazione urbanistica.

Articolo 7 – CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE O VALORIZZARE

1. I beni da porre in vendita o da valorizzare saranno individuati dal Consiglio Comunale nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al precedente art. 6 fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi da essi scaturenti (*es.: canoni di affitto*) e sulla base dei seguenti criteri:
 - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;

- b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
 - c) beni non ubicati nel territorio comunale;
 - d) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
 - e) aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;
 - f) ogni altro bene immobile che la civica amministrazione abbia motivatamente interesse a dismettere.
2. Per ciascun bene individuato come potenziale oggetto di alienazione o valorizzazione dovrà essere computato l'effetto che la relativa vendita o valorizzazione determinerebbe sulle entrate del bilancio comunale. Ciò anche al fine di ponderare l'opportunità della relativa dismissione sotto il profilo dell'equilibrio finanziario dell'Ente. Sono, infatti, da escludere alienazioni di beni ad alta redditività o, comunque, di quelli la cui secolarizzazione determinerebbe contrazioni non sostenibili sul versante delle entrate correnti.

CAPO III – LE PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 8 – PREZZO DI VENDITA

1. I beni immobili da alienare o valorizzare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Unità Operativa preposta agli affari del Settore/Ufficio Patrimonio ovvero da apposite Commissioni tecniche ovvero, infine, da professionisti esterni all'uopo incaricati.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) il grado di appetibilità del bene da alienarsi o valorizzarsi e il mercato potenzialmente interessato alla sua acquisizione o alla sua gestione, configurato in relazione al territorio (*nazionale o regionale, locale e particolare*), al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
3. I beni immobili da vendersi o valorizzarsi possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali o facendo riferimento ai valori riportati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio**, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione ai sensi dei criteri esplicitati nei due commi precedenti.
4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario o acquirente, le spese tecniche sostenute o da sostenere dall'Ente quali, a titolo meramente esemplificativo, frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, quando affidata ad un tecnico esterno, spese di pubblicità, in relazione alla vendita o alla valorizzazione dell'immobile interessato.
5. È rimesso al prudente apprezzamento del Responsabile del Procedimento sostituire il criterio delle spese vive di cui al comma precedente, con quello forfetario. In tal caso il valore di stima andrà maggiorato di una percentuale non inferiore al 2 (due) per cento.

Articolo 9 – DONAZIONE DI BENI IMMOBILI E VENDITA A PREZZI SIMBOLICI

1. Per ipotesi del tutto eccezionali, da motivarsi congruamente con evidente corrispondenza all'interesse pubblico, il Comune potrà donare propri beni immobili ovvero venderli a prezzo non di mercato.

2. L'evenienza del comma precedente dovrà, comunque, realizzarsi con specifica e motivata deliberazione del Consiglio Comunale da assumersi all'unanimità dei suoi componenti e previa formale proposta della Giunta Comunale.

Articolo 10 – PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA – DILAZIONI

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata diretta, non oltre la stipulazione del contratto.
2. Solo eccezionalmente e per ragioni congruamente motivate, in particolare nelle ipotesi di trattativa privata diretta con enti e associazioni onlus, la Giunta Comunale può autorizzare la dilazione del pagamento. Nel qual caso la dilazione massima non potrà superare i cinque anni dalla stipula del contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 30 (trenta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del rogito.
3. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del C.C. e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

Articolo 11 – PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica (articoli 17 – 22);
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (articolo 23);
 - c) trattativa privata diretta (articolo 24);
 - d) permuta (articolo 25).

Articolo 12 – FORME DI PUBBLICITÀ

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare per la vendita di beni immobili, ai sensi del citato articolo 12 della Legge n. 127/1997.

2. Le aste, oltre ad essere rese note con ***affissione di manifesti nel territorio comunale***, sono pubblicate:
 - a) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore **inferiore agli euro 25.000,00** (venticinquemila/00);
 - b) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi e per estratto su un quotidiano a diffusione regionale per alienazioni di valore compreso **tra euro 25.000,00** (venticinquemila/00) **ed euro 300.000,00** (trecentomila/00);
 - c) all'Albo pretorio per un periodo di tempo di almeno 30 (trenta) giorni consecutivi, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale e sul *Bollettino Ufficiale Regionale* per le alienazioni di beni il cui valore sia **superiore ad euro 300.000,00** (trecentomila/00).
3. Per la stessa durata della pubblicazione all'Albo Pretorio i bandi di gara di cui al comma che precede devono essere visionabili **anche sul sito internet dell'Amministrazione**.
4. Ove ritenuto opportuno dal Responsabile del Procedimento, potranno essere adottate ulteriori forme di pubblicità facoltativa, quali, a titolo esemplificativo, pubblicazione su quotidiani di interesse nazionale ovvero su riviste specializzate, invio del bando ad associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali e comuni limitrofi.

Articolo 13 – DELIBERAZIONE DI VENDITA E DETERMINAZIONE A CONTRATTARE

1. La gara viene indetta con determinazione del Responsabile del procedimento, qualora l'alienazione risulti già prevista nel Programma di vendita degli immobili con le caratteristiche indicate all'articolo 6, comma 2, del presente Regolamento. In ogni caso la decisione di vendita viene assunta con deliberazione del Consiglio Comunale.
2. **L'alienazione degli immobili comunali avviene, comunque, sulla scorta della previa determinazione a contrattare assunta dal competente Dirigente, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.**

Articolo 14 – SPESE DI VENDITA

1. Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addivenire alla stipula dell'atto notarile ovvero dell'atto pubblico amministrativo di compravendita.
2. **Il bando o l'avviso di gara dovrà, ad ogni modo ed espressamente, prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:**
 - a) le spese d'asta (bolli, diritti, etc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, etc.) sostenute dal Comune;
 - b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

Articolo 15 – COMMISSIONE DI GARA

1. Per i casi in cui, per la scelta dell'acquirente, si appalesi necessaria od opportuna (sulla base di una valutazione motivata del Responsabile del Procedimento), la Commissione di gara sarà composta dal Responsabile del Procedimento con funzioni di Presidente, da altro Dirigente/Funziionario Apicale e da un funzionario amministrativo, quest'ultimo anche in veste di verbalizzante.
2. In caso di assenza o impedimento di uno o di entrambi i componenti, la Commissione viene nominata dal Presidente con propria determinazione, scegliendone i membri nell'ambito delle professionalità più prossime a quelle indicate nel precedente comma, esistenti nell'Ente.
3. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.
4. Le spese per la Commissione saranno a carico dell'acquirente ed evidenziate negli atti di gara.

Articolo 16 – URGENZA

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente Regolamento sono abbreviati sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni dell'urgenza.

Articolo 17 – ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante **asta pubblica** secondo le procedure effigiate nell'art. 73, comma 1, lettera c) (**offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta**), del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*), sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente articolo 8.
2. **In un medesimo bando potrà disporsi l'alienazione di più beni immobili. In tale evenienza il bando sarà suddiviso per lotti ed i concorrenti sono esonerati dal presentare duplicazioni di documenti, allorché presentino offerte per più di un lotto.**

Articolo 18 – BANDO DI GARA: CONTENUTI

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
 - a) i beni da vendere, la loro situazione (es.: eventuali vincoli) e provenienza;
 - b) il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento. Il mancato rispetto dei termini determinerà l'escussione della cauzione e la possibilità, qualora ritenuto conveniente per l'Ente, di aggiudicare la gara al concorrente che segue in graduatoria al quale verranno imposti i nuovi termini di pagamento. In caso di inadempimento del soggetto interpellato si procederà, qualora ritenuto conveniente per l'Ente, alla consultazione del soggetto successivo a quello già interpellato o ad indire una nuova gara;
 - c) i diritti e i pesi inerenti al fondo (previa visura ipocatastale);
 - d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
 - e) il luogo e l'Ufficio presso cui si effettuano le gare;
 - f) l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
 - g) l'ammontare della cauzione;
 - h) il metodo di gara;
 - i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno eguale al prezzo a base di gara;
 - j) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
 - k) per le persone giuridiche l'iscrizione presso il Registro delle imprese;

- l) in caso di società, la composizione degli organi e il nominativo di chi possiede la rappresentanza legale;
- m) la eventuale possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare;
- n) le modalità di presentazione delle offerte;
- o) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- p) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- q) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- r) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione;
- s) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- t) il periodo, decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta (nel caso di inadempimento da parte dell'Amministrazione).

Articolo 19 – OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerta più conveniente, considerando per tale quella più alta in valore monetario.
2. L'aggiudicazione definitiva verrà effettuata con apposita determinazione del Dirigente che ricopre l'ufficio di Responsabile del Procedimento.
3. Le offerte saranno immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione conseguirà alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'aggiudicazione del bene immobile da alienarsi sarà possibile anche in presenza di una sola offerta valida. **Le offerte saranno considerate valide quando siano di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata svolta previa gara ufficiosa.**

5. Nella eventualità che siano state presentate due offerte uguali, si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.
6. La presentazione delle offerte dovrà avvenire a mezzo di raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta.
7. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella determinazione della procedura di vendita.
8. Non sarà consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte per lo stesso lotto.
9. Non saranno ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
10. L'**aumento** dovrà essere **indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara**, espresso in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, sarà valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Articolo 20 – ASTE DESERTE

1. Qualora la prima asta andasse deserta, l'Amministrazione comunale avrà facoltà di indire una successiva gara, riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del 10 (dieci) per cento. Se anche il secondo incanto andasse deserto, l'Amministrazione comunale avrà facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo del 20 (venti) per cento.
2. **Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione potrà vendere il bene immobile interessato a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo, comunque, non inferiore a quello fissato a base dell'incanto andato deserto.**
3. **Dopo la terza asta andata deserta**, l'Amministrazione:
 - a) nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino ad un massimo di un ulteriore 10 (dieci) per cento;

- b) nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Articolo 21 – GARANZIE E CAUZIONI

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge, dichiarando la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali nonché di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto pubblico di vendita.
3. Le cauzioni, da versare nelle forme previste dal bando di gara, vengono determinate come segue:
 - una in misura almeno pari al 10 (dieci) per cento del valore del bene;
 - una in misura pari al 15% delle spese di cui al comma 2 lett. a) dell'art. 14 e di quelle di cui all'art. 15 comma 4.

Esse vengono trattenute dal Comune come anticipazione sul prezzo e sulle spese, a garanzia della stipula del contratto. Le stesse saranno incamerate dal Comune, qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Resta salva la facoltà per l'Amministrazione, in relazione all'importanza del bene o ad altre speciali circostanze, di fissare un diverso termine, purché congruo, **in sede di bando di gara**.

4. Le cauzioni saranno, invece, svincolate automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

Articolo 22 – ESCLUSIONE DALLA PARTECIPAZIONE ALLE GARE

1. Sono esclusi dalla partecipazione alle gare i soggetti che:
 - a) si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - b) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica Amministrazione) o di inabilitazione;

- c) negli ultimi 5 anni, siano stati dichiarati protestati per mancato pagamento di effetti o emissione di assegni a vuoto (il controllo si effettua con visura presso la C.C.I.A.A.).

Articolo 23 – TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

1. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - a) nelle ipotesi di aste pubbliche andate deserte (ex articolo 20, che precede);
 - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi il valore di euro 50.000,00 (cinquantamila/00) e si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile ovvero a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, etc.), allorché si tratti di beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, etc.);
 - c) per la peculiare ipotesi indicata all'articolo 20, comma 2, che precede.
2. La procedura di gara è svincolata da particolari formalità, spettando al Responsabile del Procedimento individuare le forme più opportune, atte a garantire l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza nella presentazione delle offerte.
3. Tendenzialmente, e per quanto compatibili e repute consone all'importanza del bene da alienarsi, trovano qui applicazione le regole procedurali scolpite negli articoli precedenti di questo Regolamento, con riguardo all'asta pubblica.

Articolo 24 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti pubblici ovvero di organismi onlus è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:
 - a) alienazioni di beni immobili a vantaggio di Enti pubblici o Enti morali o associazioni onlus;
 - b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento di capitali;
 - c) alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico, in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 90 (novanta) per cento

del totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 10 (dieci) per cento e **non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto (es.: non si raggiunga il lotto minimo)**;

- d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per un soggetto determinato ed il cui valore non sia superiore ad euro 50.000,00 (cinquantamila/00);
 - e) alienazione di beni immobili di valore inferiore ad euro 15.000,00 (quindicimila/00);
 - f) in ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'art. 41 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827;
 - g) **per la peculiare evenienza di cui è parola all'articolo 20, comma 3, lettera a), che precede.**
2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, contro un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 8.
 3. **Nei casi previsti dalle lettere c) ed d) del comma 1, il prezzo stabilito in base ai criteri dell'articolo 8 viene aumentato almeno del 10 (dieci) per cento, stante la mancata effettuazione della gara.**
 4. Per le garanzie e le cauzioni si applica il precedente articolo 21.

Articolo 25 – PERMUTA

1. **Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati di beni immobili comunali.**
2. **Il ricorso alla permuta, espressamente indicato nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, deve essere motivato evidenziando sia il bene pubblico destinato ad essere trasferito, nonché il suo carattere recessivo, sia il bene di proprietà altrui, nonché le motivazioni, particolari ed eccezionali, che ne giustificano l'acquisizione da parte dell'Amministrazione.**

3. La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni immobili interessati deve essere preceduta da apposita stima, secondo i criteri stabiliti all'articolo 8, che precede.

Articolo 26 – CAUSE DI PRELAZIONE

1. Oltre alle fattispecie stabilite dalla legge e dal precedente articolo 3, nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al precedente articolo 6 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo o degli originari proprietari.

Articolo 27 – BENI SOGGETTI A PRELAZIONE

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza, comunque, necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano puntuali disposizioni in tema di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - a) l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite comunicazione all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare il diritto di prelazione nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non fissi un termine differente;
 - b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10 (dieci) per cento del prezzo. La cauzione, qualora non sia versata in contanti in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del C.C. e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

3. Se il diritto di prelazione sia riconosciuto a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di avvalersi della prelazione, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario dell'incanto nei raffronti dell'Amministrazione.
4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora, invece, due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile verrà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Articolo 27 bis – AFFITTO DI IMMOBILI COMUNALI

1. Per l'affitto degli immobili comunali si potrà procedere in analogia a quanto previsto nel presente regolamento in merito alle vendite e **previa, almeno, deliberazione della Giunta Comunale**. A tal proposito, è bene specificare che l'art. 58 comma 6 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008, estende l'applicabilità dell'art. 3-bis del D.L. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. 410/2001, anche ai beni immobili inclusi nel "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*" di cui al comma 1 dell'art. 58 del D.L. 112/2008 suddetto. L'art. 3-bis del D.L. 351/2001 prevede tra le varie forme di valorizzazione anche la locazione (*si applicano solo i commi 1, 4, 5 e 6*).
2. Per la determinazione del canone di locazione si potrà fare riferimento, in via generale, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ovvero al DPR 327/01 e s.m.i. in merito all'occupazione temporanea e potranno prevedersi, inoltre, eventuali specifiche condizioni che influiscano, in aumento o in diminuzione, sulla sua entità quali, ad esempio, l'assenza del diritto di prelazione in caso di vendita, il ripristino dello stato dei luoghi, ad insindacabile giudizio della Giunta Comunale, a seguito della esecuzione di interventi autorizzati dal Dirigente/Funziario Apicale preposto al Servizio/Ufficio competente alla gestione del Patrimonio immobiliare del Comune e prima del termine contrattuale, il divieto di subaffitto, il subentro nel contratto del nuovo proprietario invece del Comune nel caso quest'ultimo proceda all'alienazione dell'immobile senza recedere dal contratto, ecc.

3. Le offerte saranno immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione conseguirà alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Lo **schema di contratto** sarà **allegato al bando o alla lettera di invito** e dovrà prevedere, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le caratteristiche delle cauzioni a garanzia del rispetto degli obblighi dell'aggiudicatario in riferimento, ad esempio, al ritardato pagamento dei canoni, le circostanze al ricorrere delle quali si dovrà o si potrà procedere, rispettivamente, alla risoluzione anticipata o al recesso del contratto, ecc.

CAPO IV – NORME FINALI

Articolo 28 – ABROGAZIONE DI NORME

1. Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastante disposizione regolamentare dell'Ente.
2. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio dinamico a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice Civile e dai principi normativi concernenti la materia, in ultimo desumibili anche dal D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i. (Codice degli contratti pubblici).

Articolo 29 – ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del Regolamento stesso da parte del Consiglio Comunale.