



COMUNE DI ASOLO
Piazza D'Annunzio n. 1 – 31011 Asoło (TV)

REGOLAMENTO *IN* MATERIA
DI ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ COMUNALE

Approvato con Deliberazione del Consiglio n° 12 del 12/05/2020

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 01 – *Oggetto e finalità*

Art. 02 – *Beni alienabili*

CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 03 -- *Programmazione delle alienazioni*

Art. 04 – *La determinazione del prezzo*

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 05 – *Pagamento rateizzato del prezzo*

Art. 06 – *Scelta del contraente*

Art. 07 – *Divieto di acquistare – Incompatibilità*

Art. 08 – *Pubblicazione e pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita*

Art. 09 – *Asta pubblica*

Art. 10 – *Cauzione*

Art. 11 – *Offerte per procura o per persona da nominare*

Art. 12 – *Seggio e verbale di gara*

Art. 13 – *Asta pubblica - Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara*

Art. 14 – *Aste deserte*

Art. 15 – *Approvazione verbale di gara*

Art. 16 – *Stipulazione dell'atto di compravendita*

Art. 17 – *Trattativa privata mediante gara ufficiosa*

Art. 18 – *Trattativa privata diretta*

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 19 – *Prelazione*

Art. 20 – *Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici*

Art. 21 – *Gare esperite*

Art. 22 – *Spese contrattuali*

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 23 – *Disposizioni finali*

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Oggetto e finalità

1. Il presente regolamento, a norma dell'art. 12 co. 2 della legge 127/1997, disciplina le modalità di vendita dei beni immobili del Comune di Asolo, anche in deroga alle norme legislative sulle alienazioni del patrimonio alienabile dello Stato (L. 24.12.1908, n. 783 e s.m.i. e Regolamento approvato con R.D. 17.06.1909, n. 454), ma nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e del piano delle alienazioni e valorizzazioni approvato dal Consiglio, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, anche al fine di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
2. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune di Asolo, trovano applicazione le disposizioni di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 - G.U. n. 45 del 24 febbraio 2004, s.o. n. 28) e successive modifiche.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
4. L'alienazione dei beni pervenuti al Comune di Asolo da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura di cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.

Art. 2

Beni alienabili

1. Sono alienabili – o per la piena proprietà o per altri diritti - a titolo esemplificativo:
 - a) i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'ente;
 - b) i beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ente, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili appartenenti al demanio dell'ente, previa sdemanializzazione;
 - d) gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, alle condizioni stabilite dalle fonti normative regionali vigenti in materia.
2. 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.

CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 3

Programmazione delle alienazioni

1. Il consiglio comunale approva annualmente il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili comunali a norma dell'art. 58 del DL 112/2008, quale allegato del Bilancio di Previsione.
2. L'iscrizione di un immobile nel piano, per alienare lo stesso, costituisce autorizzazione consiliare alla vendita di cui all'art. 42 co. 2 lett. l) del d.lgs. 267/2000 (TUEL) senza la necessità di ulteriori atti.

3. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
4. Nel Piano sono indicati:
 - i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - la specificazione del diritto di cui si dispone l'alienazione (piena proprietà o altri diritti);
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione attuale, identificazione catastale, superficie, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - l'indicazione del valore di massima attribuito ai singoli beni.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della sua scadenza. In particolare, il Consiglio comunale può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.
4. All'alienazione dei beni immobili prevista nel programma triennale dei Lavori Pubblici si applicano le disposizioni di cui agli artt. 191, e 21 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

Art. 4

La determinazione del prezzo

1. Il prezzo per la vendita dei beni comunali è determinato con perizia estimativa, sulla base dei valori medi correnti del mercato locale desumibili per beni di caratteristiche simili a quello in vendita.
2. Il valore è determinato, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare ed alla sua appetibilità all'acquisto astratta e concreta, ricorrendo a discrezione dell'Amministrazione, alle seguenti modalità alternative:
 - A) perizia di stima redatta dal competente Ufficio Tecnico dell'Ente;
 - B) perizia tecnico-estimativa asseverata da parte di libero professionista di provata esperienza, selezionato secondo procedure ad evidenza pubblica;
 - C) perizia estimativa dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio, ai sensi di legge.
3. La perizia estimativa deve espressamente contenere i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

La perizia estimativa deve altresì contenere:

 - a) l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
 - b) una relazione tecnico-illustrativa del bene e del suo stato di conservazione;
 - c) la potenziale destinazione d'uso del bene.
4. Il valore individuato mediante la perizia costituisce il prezzo da assumere come base nelle aste, nelle trattative di alienazione, al netto dell'IVA se dovuta.
5. I costi delle spese tecniche e amministrative relative per adempimenti catastali (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti - volture - riallineamenti, ecc.), i costi della perizia stessa se affidata a tecnico esterno ed i costi, se presenti, relativi alla pubblicità di cui all'art. 8, sono a carico dell'aggiudicatario.
6. Anche i valori delle permutate immobiliari devono essere determinati sulla base di perizia di stima comparativa.

7. La validità della stima ha durata pari a 2 (due) anni salvo che intervengano fattori diversi che inducano a modificare la stima in un momento antecedente.

Successivamente al decorso dei 2 (due) anni, il Responsabile del Servizio patrimonio competente può in ogni caso confermare anche *per relationem* la stima già data, avvalendosi eventualmente dei soggetti di cui al punto 2.

8. In caso di gara deserta, la base d'asta può essere ridotta in misura non superiore al 20% secondo la disciplina di cui al successivo articolo 14.

Art. 5

Pagamento rateizzato del prezzo

1. Fatte salve diverse e specifiche disposizione di legge, qualora ragioni di opportunità lo richiedano e comunque per importi superiori a € 300.000,00 (euro trecentomila/00), il Responsabile del Servizio patrimonio competente potrà accordare all'acquirente la rateizzazione parziale o totale del pagamento, in rate comprensive degli interessi di legge e della rivalutazione monetaria. In tal caso l'acquirente dovrà obbligatoriamente stipulare, prima della firma del contratto, apposita polizza fidejussoria in favore del Comune a garanzia dell'esatto adempimento dei pagamenti rateizzati unitamente alle somme relative agli interessi e rivalutazione monetaria. Tutte le spese relative alla rateizzazione sono comunque a carico dell'acquirente.
2. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, sarà data esplicita informazione nel bando di gara con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 6

Scelta 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.
2. La procedura di vendita viene indetta con determinazione del Responsabile del Servizio patrimonio competente, con la quale – oltre a determinare per quale fattispecie di cui al comma precedente si procede - viene individuato il bene con il relativo valore di stima, approvato il bando/avviso pubblico ed impegnata la spesa per le pubblicazioni ed eventuale pubblicità.
3. Nella scelta del contraente è assicurato il rispetto di criteri di trasparenza e sono osservate le forme di pubblicità di cui al successivo art. 8.

Art. 7

Divieto di acquistare – Incompatibilità

1. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.
2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo, come prevede l'art. 1471 del codice civile.
3. Sono altresì esclusi dalla partecipazione alla gara o trattativa privata diretta i soggetti che:

- non sono abilitati a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;

- siano i Professionisti incaricati di determinare il prezzo o loro collegati.

4. Inoltre gli immobili non possono essere alienati a società la cui struttura non permette di identificare le persone fisiche o le società che ne detengano la proprietà o il controllo.

Art. 8

Pubblicazione e pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita

1. I bandi e gli avvisi riguardanti le procedure di vendita sono soggetti, in via generale, alle seguenti forme di pubblicazione:
 - Albo Pretorio comunale e sito internet del Comune.
2. La pubblicazione non può essere inferiore a giorni quindici.
3. Al fine di dare adeguata pubblicità alla vendita potranno essere comunque utilizzati, a discrezione del Responsabile del Servizio patrimonio competente, anche altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di approvazione del bando o dell'avviso pubblico.
4. Nei casi di dichiarata e motivata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti, da parte del Responsabile del Servizio patrimonio competente, sino alla metà

Art. 9

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 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 pubblico deve contenere le seguenti informazioni minime:
 - a) la descrizione, la consistenza, l'individuazione catastale e la destinazione urbanistica del bene da alienare, con la specificazione del diritto di cui si dispone l'alienazione (piena proprietà o altri diritti);
 - b) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene;
 - c) i dati relativi al possesso dell'immobile;
 - d) il prezzo estimativo posto a base di gara;
 - e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - f) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
 - g) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara, ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui sono visibili gli atti di gara;
 - j) il luogo e l'ufficio in cui si eseguono gli incanti;
 - k) le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
 - l) il modo in cui si procede agli incanti, e cioè se mediante estinzione di candela vergine o mediante schede segrete;
 - m) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento;
 - n) l'ammontare delle spese (tecniche e amministrative) sostenute dall'Ente di cui al precedente art. 4 punto 5 e le modalità di versamento;

- o) l'avvertenza che la gara avverrà ad unico e definitivo incanto senza possibilità di offerte in aumento in sede di gara, fatta salva la possibilità di migliorare le offerte aventi il medesimo importo;
 - p) il massimo della prima offerta in aumento ed il minimo delle offerte successive qualora si proceda con il metodo di estinzione di candela vergine di cui al successivo comma 5;
 - q) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta che sia pari o superiore al prezzo posto a base d'asta;
 - r) i termini e le modalità di pagamento del corrispettivo.
3. Con uno stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso potranno anche essere divisi in lotti.
 4. Il bando pubblico disciplina tutti gli aspetti dell'alienazione non riconducibili espressamente al presente regolamento.
 5. L'asta potrà essere tenuta con il metodo di estinzione di candela vergine, di cui agli artt. 73, comma 1, lett. a) e 74 del Regolamento di contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924, n.827. In luogo dell'utilizzo delle candele vergini è data facoltà a chi ha la responsabilità e la conduzione dell'asta di utilizzare altra procedura che renda evidente e misurabile oggettivamente il trascorrere del tempo.

Art. 10

Cauzione

1. Nessun 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 negli atti di gara, la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara. La cauzione potrà essere costituita a mezzo quietanza attestante il deposito in contanti presso il Tesoriere del Comune di Asolo, specificando al Tesoriere che trattasi di deposito cauzionale provvisorio, oppure assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Asolo, oppure fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa rilasciate da aziende di credito o imprese di assicurazione debitamente autorizzate oppure fideiussione rilasciata da un intermediario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/93 che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.Lgs. n. 58/1998.
2. La cauzione prestata dal concorrente aggiudicatario sarà restituita svincolata al momento della sottoscrizione del contratto. Agli altri concorrenti la restituzione avverrà, senza corresponsione di interessi, successivamente all'aggiudicazione definitiva.
3. La cauzione sarà ritenuta a favore dell'Ente nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando pubblico o avviso o lettera di invito.
4. A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione sarà ritenuta in favore dell'Ente:
 - a) qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
 - b) nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non proceda alla stipulazione nei termini, nella sede e con le modalità allo stesso comunicate.

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 ai sensi dell'art. 1401 e segg. C.C.. La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.
2. In caso di offerte presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono obbligate in solido.
3. L'offerente per persona da nominare, che dovrà egli stesso possedere i requisiti necessari per l'ammissione all'asta e la cauzione provvisoria dovrà essere a lui intestata, ad avvenuta aggiudicazione provvisoria dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è sempre garante solidale con la medesima.
4. Tale dichiarazione deve essere fatta dall'offerente ed accettata dalla persona dichiarata, nonché fatta pervenire al Comune, entro quindici giorni dalla data del verbale di aggiudicazione in via provvisoria, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata dal notaio.
5. Qualora l'offerente non faccia la dichiarazione nei termini e/o modi prescritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero e unico aggiudicatario.
6. La cauzione prestata dall'offerente per persona da nominare risultato aggiudicatario rimane vincolata anche quando la dichiarazione sia stata resa ed accettata e sarà svincolata solo ad avvenuta stipulazione del contratto.

Art. 12

Seggio e verbale di gara

1. L'asta viene effettuata da apposito seggio di gara composto dal Responsabile del Servizio patrimonio competente, con funzioni di presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso in qualità di componenti del seggio, uno dei quali svolgerà altresì le funzioni di segretario verbalizzante.
2. In caso di assenza/impedimento di uno/entrambi i componenti, il Presidente nomina i sostituti.
3. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipula del contratto, successivo all'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene redatta la determina attestante l'asta deserta.

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, mediante consegna a mano o mediante servizio postale pubblico o privato, all'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 e l'ora di arrivo apposti dall'Ufficio Protocollo dell'Ente sulla busta contenente l'offerta pervenuta.
3. Il plico a pena di esclusione:
 - a) deve essere chiuso e sigillato dall'offerente sui lembi di chiusura;
 - b) deve recare all'esterno l'indicazione della procedura cui si riferisce e la ragione sociale dell'offerente;
 - c) deve contenere l'offerta sottoscritta per esteso dall'offerente in busta chiusa e sigillata nella quale non devono essere inseriti altri documenti richiesti dal bando;
 - d) deve contenere la documentazione richiesta dal bando con particolare riguardo alla cauzione.

4. Il Presidente del seggio di gara, nel giorno ora e luogo fissati, 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 del seggio ed ai presenti, la data in cui sono pervenuti e la loro integrità o meno. Il seggio esamina, per ciascuno, la regolarità e completezza della documentazione, provvedendo all'ammissione e alle eventuali esclusioni; 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 raccomandata con avviso di ricevimento o Posta Elettronica Certificata da inviare almeno tre giorni prima; vengono quindi aperte le buste relative alle offerte; al termine il Presidente aggiudica provvisoriamente la procedura di alienazione 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 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; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliono migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.
8. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, per il periodo di 90 (novanta) giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Art. 14

Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Ente ha facoltà di indirne una successiva, anche riducendo il prezzo fino ad un massimo del 20%. Il nuovo prezzo viene definito dal Responsabile del Servizio patrimonio competente previa deliberazione di indirizzo della Giunta comunale.
2. Nel caso in cui, successivamente all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.
3. Qualora anche la/le successiva/e asta/e andasse/ero deserta/e, l'Ente ha facoltà di indirne di nuove, ulteriormente riducendo il prezzo. Ai fini della determinazione del ribasso superiore al 25%, l'Ente può tenere conto, al fine di definire il successivo reale valore di mercato, del prezzo offerto da potenziali soggetti acquirenti che abbiano manifestato il proprio interesse all'acquisto ovvero di quello indicato in eventuali offerte al ribasso rispetto alla base d'asta pervenute nell'ambito delle procedure già espletate. La determinazione del ribasso può, altresì, conseguire ad eventuali avvisi esplorativi.

Art. 15

Approvazione verbale di gara

1. Proclamata l'aggiudicazione provvisoria, il verbale di gara, con tutti i relativi documenti, viene approvato dal Responsabile del Servizio patrimonio competente con apposito provvedimento, che dovrà essere approvato di norma entro 30 gg. dallo svolgimento dell'asta.
2. Il verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono comunicati all'aggiudicatario.

Art. 16

Stipulazione dell'atto di compravendita

1. Entro il termine stabilito dal bando o avviso pubblico o comunicato dall'Amministrazione, l'acquirente deve provvedere al pagamento del prezzo presso la Tesoreria comunale, che ne rilascia quietanza.
2. Il contratto di compravendita è di regola stipulato in forma pubblica amministrativa, salva la possibilità di ricorrere ad un notaio rogante scelto dall'acquirente.
3. L'Ente 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.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve particolari esigenze dell'Ente e disposizioni di legge specifiche (esempio: beni dichiarati di interesse storico artistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004) da indicare negli atti di gara.
5. La stipula deve avvenire comunque entro e non oltre il termine perentorio previsto dal bando o avviso pubblico o comunicato dall'Amministrazione. Scaduto tale termine senza giustificato motivo il Responsabile del Servizio patrimonio competente considera l'aggiudicatario rinunciatario all'acquisto, salva diversa motivata valutazione; a seguito di tale inadempimento/rinuncia il Responsabile del Servizio patrimonio competente provvede ad incamerare la cauzione; in tal caso, il Responsabile del Servizio patrimonio competente, seguendo l'ordine della graduatoria, chiederà successivamente ai vari offerenti se accettino di concludere il contratto alle condizioni della migliore offerta. E' sempre fatto salvo il risarcimento del danno.
6. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra nel possesso di diritto e di fatto del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente nonché nell'obbligazione del pagamento di imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari. Eventuali eccezioni vanno indicate e motivate nel bando.

Art. 17

Trattativa privata mediante gara ufficiosa

1. Il Responsabile del Servizio patrimonio competente può procedere alla trattativa privata mediante gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore massimo di €. 200.000,00 (euro duecentomila/00), che, a titolo esemplificativo:
 - a) rivestano interesse per pochi soggetti predeterminati, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile o per determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.);
 - b) in caso di precedente esperimento di asta andato deserto.
2. In tali fattispecie l'Ente procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, nelle forme indicate dall'art. 8.
3. Con uno stesso avviso si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso verranno divisi in lotti.
4. La trattativa si può anche sviluppare in due fasi distinte:
 - la prima, di carattere esplorativo, consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire nei modi e nel termine fissato nell'avviso di vendita in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
 - una seconda eventuale fase, in cui si tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate più vantaggiose o mediante lettera di invito a presentare ulteriore offerta segreta o mediante il metodo di estinzione di candela vergine di cui al precedente art. 9 comma 5 , previa convocazione dei concorrenti.
5. 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 fissato a base dell'incanto deserto (art. 14 comma 2), posto a base delle offerte da presentare (forse è un richiamo inutile perché la disciplina dell'art. 14 mi sembra chiara; rafforza il divieto di trattative "riservate").

6. Per le garanzie, la cauzione e il caso di offerte migliori pari si applica quanto disposto rispettivamente dagli artt. 10 e 13.
7. Una Commissione costituita ai sensi dell'art. 12 procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.
8. Si applicano in quanto compatibili le disposizioni stabilite per l'asta pubblica in relazione all'aggiudicazione provvisoria e all'aggiudicazione definitiva a favore del migliore offerente.
9. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto.

Art. 18

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, ovvero per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli e associati individuati in relazione a porzioni di territorio comunale da riqualificare o valorizzare, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:
 - a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici sia locali che nazionali o O.N.L.U.S. con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
 - b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
 - c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire;
 - d) alienazioni di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta per la ricomposizione fondiaria di lotti edificabili;
 - e) alienazione di beni immobili e/o della potenzialità edificatoria afferente il demanio/patrimonio anche indisponibile pubblico all'interno di strumenti urbanistici attuativi e di concessioni convenzionate a favore dei soggetti attuatori/proprietari dei lotti/appartamenti delle previsioni urbanistiche;
 - f) cessione del diritto di superficie a favore di altri enti pubblici o soggetti pubblici o privati che perseguano scopi di pubblico interesse/interesse generale, finalità sociali, religiose, culturali, umanitarie, ambientali, sportive motivatamente ritenute meritevoli di sostegno;
 - g) alienazione di aree marginali di modeste dimensioni ricomprese in un comparto o piano urbanistico che non sono più strumentali all'attuazione del medesimo e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma; in tal caso l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del Comparto/Piano, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;
 - h) in caso di aste pubbliche andate deserte almeno 2 volte se c'è un solo soggetto interessato;
 - i) 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;
 - l) alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria nei casi in cui il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
 - m) costituiscano beni immobili di modeste dimensioni e valore (importo massimo pari ad Euro 15.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc..) e che comunque costituiscano beni residuali, di difficile utilizzo per l'Amministrazione o di bassa redditività (ad es. reliquati, fondi interclusi, pertinenze stradali, porzioni residuali di lotti, verde pubblico e casi simili).

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene ad un prezzo congruo sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente e in caso di aste pubbliche andate deserte, ad un prezzo non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto (art. 14 comma 2).
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.
4. Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nelle deliberazioni di indirizzo e determinazioni gestionali; in particolare dei contenuti delle determinazioni quali atti gestionali, anche per estratto, viene data adeguata pubblicità e trasparenza (almeno tramite affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione nel sito internet del Comune), prima della definitiva alienazione contrattuale, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate e, in generale, al fine di garantire il principio di concorrenza, confronto competitivo, di evidenza pubblica ed onde evitare restrizioni ingiustificate alla regola generale della libertà di competizione. A tal fine, la pubblicazione non può essere inferiore a giorni dieci. Nei casi di dichiarata e motivata urgenza, i termini di cui sopra possono essere ridotti, da parte del Responsabile competente, sino alla metà.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 19

Prelazione

1. Se il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, tale circostanza deve essere indicata nel bando o nell'avviso o lettera d'invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata mediante gara ufficiosa o trattativa privata diretta.
2. L'aggiudicazione dovrà essere comunicata al titolare del diritto nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
3. I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento degli eventuali canoni dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori.
4. L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dall'Ente in esito all'esperimento di asta pubblica o di gara ufficiosa e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a trenta giorni - o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - a decorrere dal ricevimento della comunicazione della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.
5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di alienazione.
6. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

Art. 20

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, a titolo di corrispettivo, totale o parziale, il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili comunali, già indicati nel programma triennale per i lavori o nell'avviso di pre informazione per i servizi e le forniture e che non assolvono più, secondo motivata valutazione dell'amministrazione aggiudicatrice, funzioni di pubblico interesse.

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. In casi particolari per ragioni di interesse pubblico, adeguatamente motivate, l'alienazione di beni immobili può prevedere in parte quale controvalore dell'alienazione, la realizzazione di opere su altri immobili comunali da parte del soggetto acquirente; tali opere saranno realizzate da detto acquirente in via diretta o tramite ditte qualificate ai sensi di legge, se del caso, fungendo il medesimo da stazione appaltante, nei limiti della normativa vigente.
4. Si applicano, in quanto inerenti, le disposizioni di cui agli artt. 191 e 21 del D.Lgs. 50/2016.

Art. 21

Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio comunale e sul sito internet dell'Ente (nella sezione dedicata alle aste o in alternativa nella sezione Bandi di gara – appalti o in altra sezione facilmente identificabile).
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario ed il prezzo contrattuale.

Art. 22

Spese contrattuali

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, comprese quelle di pubblicazione e di pubblicità del bando o avviso, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'acquirente, salvo diversa motivata valutazione.

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 23

Disposizioni finali

1. Il regolamento entra in vigore alla data di eseguibilità della deliberazione di approvazione.
2. A decorrere dalla data di cui al comma 1 è abrogata qualsiasi altra disposizione regolamentare con esso in contrasto e/o incompatibile.
3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti relative alla materia.

