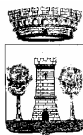


COMUNE DI GAIARINE

Provincia di Treviso



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

(Approvato con deliberazione C.C. 35 del 30.11.2010)

INDICE

ART. 1:	<u>Finalità e Oggetto del regolamento</u>	pag. 3
ART. 2:	<u>Beni immobili alienabili</u>	pag. 3
ART. 3:	<u>Programmazione delle alienazioni</u>	pag. 4
ART. 4:	<u>Alienazione di beni immobili non compresi nel Piano delle Alienazioni</u>	pag. 4
ART. 5:	<u>Determinazione del prezzo di stima</u>	pag. 4
ART. 6:	<u>Il responsabile del procedimento - Compiti ed attribuzioni</u>	pag. 5
ART. 7:	<u>Procedure di vendita</u>	pag. 5
ART. 8:	<u>Asta pubblica - Generalità</u>	pag. 5
ART. 9:	<u>Modalità di Gara</u>	pag. 6
ART. 10:	<u>Gara - Mancata partecipazione</u>	pag. 6
ART. 11:	<u>Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa</u>	pag. 7
ART. 12:	<u>Trattativa privata diretta</u>	pag. 7
ART. 13:	<u>Garanzie e cauzione</u>	pag. 8
ART. 14:	<u>Natura e validità delle Offerte</u>	pag. 8
ART. 15:	<u>Commissione di gara</u>	pag. 8
ART. 16:	<u>Permuta</u>	pag. 9
ART. 17:	<u>Forme di Pubblicità</u>	pag. 9
ART. 18:	<u>Prelazione</u>	pag. 10
ART. 19:	<u>Modalità di vendita</u>	pag. 10
ART. 20:	<u>Cause di esclusione</u>	pag. 10
ART. 21:	<u>Contratto di vendita</u>	pag. 10
ART. 22:	<u>Disposizioni finali e transitorie</u>	pag. 10

ART. 1 – Finalità e oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina le modalità per l'alienazione dei beni immobili appartenenti al Comune di Gaiarine, in attuazione del disposto dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, ovvero in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.

In considerazione di ciò, il presente regolamento costituisce lex specialis per tutte le procedure riguardanti i beni oggetto del regolamento e deve applicarsi con prevalenza sulle norme contenute in altri regolamenti dell'ente.

Con le disposizioni del presente regolamento, il Comune di Gaiarine assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della legge n.127/97, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Pertanto, le finalità che l'Amministrazione comunale intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

- semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale
- rafforzare l'attività di programmazione
- introdurre criteri di valutazione delle proposte d'acquisto complementari al criterio del prezzo.

Sono in particolare disciplinati:

- le attività di programmazione
- le competenze in materia di stima e della procedura di alienazione
- i criteri di scelta del contraente
- i sistemi di valutazione delle offerte
- la permuta

ART. 2 - Beni immobili alienabili

A norma del presente Regolamento, sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni immobili dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione e altre cause;
- b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio immobiliare del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

L'inserimento di beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni degli Immobili di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica.

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita: possono essere alienati soltanto previa autorizzazione del Sovrintendenza competente per territorio, ai sensi dell'art. 22 del "Regolamento recante disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico ed artistico" di cui al D.P.R. 7 settembre 2000, n. 283.

Sono alienabili gli immobili e/o i complessi immobiliari di esclusiva proprietà dell'Amministrazione Comunale vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939, del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 e del Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 06/02/2004 s.m.e.i., alle condizioni poste in essere dalla Direzione Regionale competente del "Ministero per i Beni e le Attività Culturali".

Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali, quali, a titolo meramente esemplificativo la cessione di aree PEEP, PIP e le cessioni di edilizia residenziale pubblica.

ART. 3 - Programmazione delle alienazioni

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

Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione ed, in particolare, nella Relazione Previsionale e Programmatica, il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.

Il Piano delle Alienazioni, che costituisce atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

In alternativa l'alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio mediante atto consiliare a sé stante redatto ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. b) del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267. Il Piano delle Alienazioni può essere quindi 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.

Nel Piano di Alienazione degli Immobili sono indicati:

- a) i beni immobili che si prevede di alienare;
- b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) l'indicazione del valore attribuito ai singoli beni nell' "Inventario dei beni patrimoniali del Comune" o, in sua mancanza, un'indicazione di massima del valore di ciascuno di essi.

ART. 4 - Alienazione di beni immobili 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 - Determinazione del prezzo di stima

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato con riferimento a beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più proprie alla natura del bene da valutare.

Le stime possono perciò essere effettuate con il criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato relativo al periodo di alienazione.

Le perizie sono redatte, in via prioritaria, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. In caso di carenza in organico di personale tecnico, ovvero di difficoltà di rispettare i tempi della programmazione dei lavori o di svolgere le funzioni di istituto, ovvero in caso di beni di speciale complessità o di rilevanza architettonica o ambientale, che richiedono l'apporto di una pluralità di competenze, casi che devono essere accertati e certificati dal responsabile del procedimento, le stime possono essere redatte da Commissioni tecniche o soggetti esterni all'amministrazione, ovvero potranno essere incaricati anche professionisti esterni, i quali dovranno asseverare la perizia da loro redatta. Asseverazione non dovuta nel caso di perizia redatta dall'U.T.C..

Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte "a rialzo".

Saranno inoltre poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene.

Il prezzo di stima dei beni oggetto di alienazione può essere quindi determinato nei seguenti modi:

- a) a mezzo di perizia d'ufficio, qualora ricorra la possibilità di utilizzare le strutture interne, eseguita da un dipendente dell'ente in possesso di laurea in ingegneria, architettura, agraria o di diploma di geometra, perito edile o perito agrario con adeguata esperienza e comprovata professionalità e con una anzianità di servizio di anni 5 o convalidata dal dirigente di livello apicale;
- b) da un esperto nominato dal dirigente o responsabile del servizio competente;
- c) da una perizia giurata di un professionista esterno iscritto all'albo dei consulenti tecnici presso il tribunale nella cui circoscrizione si trovino i beni, nel caso ricorrano le condizioni di cui al comma 3/secondo periodo del presente articolo.

Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità salvo adeguamenti di valore effettuati dall'ufficio. In caso di supposta importante difformità, l'ufficio ricorre ad una nuova perizia, nei termini e nei modi definiti dal presente regolamento.

ART. 6 - Il responsabile unico del procedimento - Compiti ed attribuzioni

Responsabile unico del procedimento di alienazione dei beni immobili, d'ora in avanti denominato per semplicità con l'acronimo "R.U.P.", è il Dirigente o Responsabile del servizio preposto alla manutenzione e gestione del patrimonio e dei beni immobili appartenenti al Comune, ai sensi della L. 241/1990.

Il R.U.P. è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale e, pertanto, procede all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima, stipula il relativo contratto e procede all'affidamento a tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali.

Per lo svolgimento della sua attività il R.U.P. è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici.

Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.

ART. 7 - Procedure di vendita

Come evidenziato all'art. 1 precedente, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 127/1997 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alla vendita dei beni immobili indicati nel Programma delle Alienazioni o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio Comunale, si procede mediante:

- a) asta pubblica o pubblico incanto (vedi i seguenti artt. 8, 9, 10, 13, 14 e 15);
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, alla quale devono essere invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatto richiesta a seguito di apposito avviso (vedi i seguenti artt. 11, 13, 14 e 15);
- c) trattativa privata diretta (vedi i seguenti artt. 12, 13 e 14).

La procedura per la scelta della forma di contrattazione è individuata dal R.U.P. in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.

ART. 8 - Asta pubblica - Generalità

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 25/05/1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 5. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

ART. 9 – Modalità di Gara

La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.

La presentazione delle offerte deve avvenire secondo le modalità previste nel bando in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura.

Il recapito della busta effettuato tramite il servizio postale di Stato in piego raccomandato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

La busta può essere consegnata a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine fissato dall'avviso d'asta. In ogni caso il plico deve pervenire all'Ufficio Protocollo entro le ore 12 del giorno indicato nel bando.

Dovrà esser prodotta, insieme all'offerta incondizionata del prezzo scritta in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara.

La gara è presieduta dal R.U.P., unitamente a due dipendenti comunali, designati dallo stesso, uno dei quali funge anche da Segretario verbalizzante.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara con procedura di pubblica evidenza secondo criteri e modalità fissate dal bando di gara.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta economicamente più vantaggiosa per il Comune, ovvero a quella che esprime il prezzo più alto; in particolare, quando all'asta siano presenti due o più concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta, ed essa sia ritenuta accettabile, si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta in busta chiusa. Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario.

Sempre nel caso di offerte alla pari ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, ovvero i due o più concorrenti presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario.

Il prezzo di acquisto deve essere corrisposto in contanti entro 60 (sessanta) giorni dall'avvenuta aggiudicazione e comunque prima della stipula dell'atto notarile di compravendita.

Nel caso in cui il bando di gara preveda il pagamento dilazionato del prezzo di acquisto, lo stesso dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra quietanza idonea al momento della vendita, salva la facoltà del Comune di pretendere l'iscrizione di ipoteca sul bene, a spese dell'interessato.

Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Segretario della gara, che viene approvato dal R.U.P., mediante propria determinazione con la quale provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.

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

Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Sono ammesse altresì offerte per persone da nominare. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto, entro quindici giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario; nel caso ciò non avvenga, aggiudicatario sarà ritenuto l'offerente.

ART. 10 - Gara - Mancata partecipazione

Qualora la prima gara vada deserta, il Comune può vendere il bene a trattativa privata diretta, nei termini e nei modi definiti all'art. 12 del presente Regolamento.

Nel caso di completa assenza di interesse, il Consiglio Comunale può rideterminare il prezzo del bene in ribasso prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

ART. 11 - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa

Si procede alla vendita mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore massimo di Euro 200.000,00 (euro duecentomila/00), che rivestano interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.) o costituiscano beni residuali o di difficile o oneroso utilizzo per il Comune, ad esempio: fabbricati in disuso e che richiedano considerevoli investimenti economici per renderli a norma (interventi di adeguamento statico, impiantistico e di sicurezza) funzionali e fruibili, reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, ecc..

In tali ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dal Comune a seguito di Avviso Pubblico di vendita, nelle forme e nei modi di cui all'art. 17 successivo.

L'alienazione è disposta con determinazione del R.U.P., a favore del miglior offerente.

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 5, posto a base delle offerte da presentare.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art. 17.

La gara si tiene nel giorno stabilito dall'Avviso Pubblico ed è presieduta dal Dirigente R.U.P., unitamente a due dipendenti comunali designati dallo stesso, uno dei quali funge anche da Segretario verbalizzante.

Delle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Segretario della gara, che viene approvato dal R.U.P., mediante propria determinazione con la quale provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.

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

ART. 12 - Trattativa privata diretta

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

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti con finalità sociali e/o di pubblico interesse o soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale;
- 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 il Comune ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) 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;
- e) alienazioni di terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe;
- f) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte dal R.U.P. con l'acquirente, ad un valore non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5.

E' in ogni caso consentito procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- g) qualora l'importo stimato non sia superiore a 50.000.= Euro;
- h) allorché non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione in sede di pubblico incanto o di trattativa privata previa gara ufficiosa;

- i) qualora la situazione oggettiva dell'immobile rilevi, per evidenti ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione, ecc.), esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato, ovvero l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto.

ART. 13 - Garanzie e cauzione

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

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione è determinata in misura pari al 10% del valore posto a base della gara e sarà costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune.

La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.

Qualora non sia dato luogo al contratto per fatti imputabili all'aggiudicatario o qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita, come penale le somme depositate a garanzia dell'offerta saranno definitivamente acquisite al Bilancio dell'Amministrazione Comunale.

Il Comune provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari. È di comunque di competenza del R.U.P. lo svincolo della cauzione, ove ne sussistano i presupposti.

ART. 14 – Natura e validità delle Offerte

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del R.U.P..

L'offerta presentata è vincolante per un periodo di 90 (novanta) giorni dalla data di svolgimento della gara. Entro tale termine deve essere effettuata l'aggiudicazione.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

L'offerta deve indicare l'importo monetario espresso in valore assoluto sia in lettere che in cifre. In caso di discordanza tra i due importi sarà ritenuto valido l'importo più vantaggioso per l'amministrazione.

ART. 15 – Commissione di gara

Qualora si faccia luogo all'aggiudicazione con il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, il R.U.P. provvede alla nomina di una Commissione alla quale affidare la valutazione delle proposte di acquisto in rapporto agli elementi richiesti nel bando di gara o nella lettera di invito. La nomina deve avvenire dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte di acquisto.

La Commissione è composta da esperti particolarmente qualificati che possono fornire giudizi anche in merito agli aspetti socio-economici, urbanistici, ambientali delle proposte di acquisto, in relazione alla peculiarità degli elementi oggetto di valutazione, in numero dispari non superiore a cinque, interni e/o esterni all'Amministrazione. Nell'atto di nomina è altresì precisato se ed in quale misura devono essere compensati gli esperti esterni all'Amministrazione.

La Commissione provvede a:

- escludere le offerte che contengano un prezzo inferiore a quello minimo richiesto dall'Ente, nonché quelle offerte che non contengano le garanzie o la documentazione richiesta a pena d'esclusione;
- valutare le proposte ammesse sulla base degli elementi richiesti dall'Amministrazione Comunale;
- procedere alla motivata formulazione di una graduatoria di merito delle proposte.

Dei lavori della Commissione giudicatrice, che si svolgono in seduta non pubblica, viene redatto apposito verbale contenente le diverse motivazioni, che viene trasmesso al R.U.P. per l'adozione della determinazione di aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicazione provvisoria non costituisce obbligo a contrarre per il Comune.

In ragione a sopravvenute esigenze di interesse pubblico, spetta alla Giunta Comunale la decisione finale sulla accettazione della proposta d'acquisto. La presente disposizione deve essere inserita nel bando di gara.

Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data notizia all'aggiudicatario, indicando il termine, decorrente dalla comunicazione, assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto e, ove necessario, l'aggiornamento catastale del bene.

Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e, comunque, all'obbligo di stipulare il contratto, l'amministrazione introiterà la cauzione.

Una volta che l'inadempimento sia dichiarato dal R.U.P., il medesimo chiederà immediatamente al secondo miglior offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.

In quest'ultimo caso il R.U.P., con propria determinazione, procederà alla nuova aggiudicazione e, quindi, alla stipulazione del contratto come previsto in precedenza.

ART. 16 - Permuta

Quando concorrano circostanze di convenienza o utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata diretta con Enti e terzi, di beni immobili patrimoniali resi disponibili.

La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

La permuta degli immobili può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.

La vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento.

ART. 17 – Forme di Pubblicità

E' interesse dell'Ente quello di ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita e pertanto, di volta in volta, verranno scelti i metodi ed i canali ritenuti più opportuni per conseguire l'obiettivo, fermo restando che gli avvisi saranno sempre pubblicati all'albo pretorio e sul sito web del Comune.

Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997, sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:

- a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di *Euro 200.000,00*: pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e mediante pubblica affissione del medesimo, pubblicazione per estratto su almeno uno dei principali quotidiani maggiormente diffusi nella regione o nella provincia;
- b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia inferiore o pari a *Euro 200.000,00*: pubblicazione in forma integrale del bando all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune.

In ogni caso la pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune deve avvenire almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara.

Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 19.

Il R.U.P. deve tenere a disposizione dei richiedenti interessati a partecipare alla gara, le planimetrie dell'immobile in vendita, anche con riferimento al piano urbanistico, e quant'altro utile ai fini dell'identificazione del bene.

ART. 18 - Prelazione

Prima dell'avvio delle procedure di alienazione si deve provvedere ad accertare se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione, tale circostanza dovrà risultare nell'avviso di gara e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata con procedura di gara ufficiosa o trattativa privata diretta.

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del R.U.P., della proposta contrattuale e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Dirigente responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.

ART. 19 - Modalità di vendita

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del R.U.P..

In particolare il provvedimento individua il bene, con le modalità stabilite dal presente Regolamento, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni e per gli eventuali oneri da sostenere per la stima e l'aggiornamento catastale.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del R.U.P. approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

ART. 20 - Cause di esclusione dalla partecipazione alla gara

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- a) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale, tra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione;
- b) sono altresì esclusi i dipendenti dell'amministrazione direttamente coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito.

ART. 21 – Contratto di vendita

La vendita è perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile. Il contratto viene rogato da un notaio o dal segretario comunale, come previsto dallo Statuto Comunale.

ART. 22 - Disposizioni finali e transitorie

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme del Codice Civile.

Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.

Entrato in vigore il