



COMUNE DI COSTA VOLPINO

Servizio Ambiente e Patrimonio

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

**Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale
n. 10 del 5 marzo 2019**

Sommario

ART. 1 - Oggetto e finalità del regolamento.....	3
ART. 2 - Ambito di applicazione.....	3
ART. 3 - Competenze degli organi e degli uffici comunali	4
ART. 4 - Responsabile unico del procedimento di alienazione	4
ART. 5 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare.....	4
ART. 6 - Operazioni preliminari alla vendita e perizia di stima	5
ART. 7- Determinazione a contrattare	6
ART. 8 - Procedure di vendita	6
ART. 9 – Procedura aperta (pubblico incanto)	8
ART. 10 – Procedura negoziata (trattativa privata)	9
ART. 11 - Permuta.....	9
ART. 12 - Pubblicizzazione della vendita	10
ART. 13 - Commissione di gara.....	10
ART. 14 - Verbale di gara.....	10
ART. 15 - Aggiudicazione e termini di pagamento	11
ART. 16 - Deposito cauzionale e spese contrattuali	12
ART. 17 - Vendita di reliquati	12
ART. 18 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione	13
ART. 19 - Norme finali ed entrata in vigore.....	13

ART. 1 - Oggetto e finalità del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina le procedure di vendita del patrimonio immobiliare del Comune di Costa Volpino ai sensi dell'art. 12, comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127 e s.m.i. anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783 e al Regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e fermi restando i principi generali sull'ordinamento giuridico-contabile degli enti locali di cui al D. Lgs. 267/2000.
2. Le disposizioni che seguono intendono perseguire una sana gestione patrimoniale dei beni di proprietà dell'ente e sono volte ad assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, nonché ad accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il presente Regolamento è il riferimento per l'attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari redatto ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008.

ART. 2 - Ambito di applicazione

1. Sono alienati secondo le norme del presente regolamento:
 - i beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di qualunque provenienza, compresi quelli per i quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
 - i beni appartenenti al demanio del Comune di cui all'articolo 822 del Codice Civile.
 - i beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, di cui all'articolo 826 del Codice Civile, previa approvazione dell'atto dichiarativo di dismissione di natura che accerti la cessazione della destinazione a pubblico servizio;
 - i beni patrimoniali pervenuti da lasciti testamentari, conferimenti o donazioni nel rispetto dei vincoli imposti e compatibilmente al regime giuridico vigente.
2. Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni disciplinate da specifiche leggi e in particolare:
 - la dismissione degli immobili di edilizia residenziale pubblica ai sensi della Legge 24.12.1993 n. 560 e LR 4 dicembre 2009 n. 27;
 - la cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie all'interno dei piani di zona di edilizia economico-popolare (PEEP) o dei piani degli insediamenti produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 31, comma 45, della Legge 23.12.1998 n. 448 e dell'art. 11 della Legge 12.12.2002 n. 273;
 - il conferimento a società a capitale interamente pubblico di beni immobili destinati all'esercizio di servizi pubblici di rilevanza economica ai sensi dell'art. 113, comma 13, del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267;
 - le alienazioni di beni del demanio culturale ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n 42;
 - le cessioni di beni immobili effettuate mediante operazioni di cartolarizzazione o mediante adesione a fondi comuni di investimento ai sensi della Legge 23.11.2001 n. 410.

I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ART. 3 - Competenze degli organi e degli uffici comunali

1. La competenza in ordine alle alienazioni immobiliari e relative permutate è in capo al Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42, comma 2, lettera I) del TUEL.
2. Il Consiglio Comunale, contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione annuale e del relativo bilancio triennale, approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art 58 della Legge 06.08.2008 n. 133 e, all'interno del Programma Triennale dei Lavori Pubblici, indica i beni immobili di proprietà comunale che possono essere oggetto di alienazione ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 50/2016
3. Il Consiglio Comunale ha comunque la facoltà di approvare anche in corso d'esercizio la cessione in proprietà di beni immobili non rientranti nel Piano delle Alienazioni mediante propria specifica deliberazione.
4. Il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, approvato dal Consiglio Comunale, costituisce l'autorizzazione all'alienazione. Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT l'inserimento degli immobili nel piano equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT ai sensi e per gli effetti dell'art. 95-bis della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.
5. Le procedure conseguenti agli atti di approvazione e autorizzazione all'alienazione o alla permuta sono curate dal Responsabile Unico del procedimento indicato nel presente regolamento nominato dal Responsabile di area il quale adotta gli atti conclusivi.

ART. 4 - Responsabile unico del procedimento di alienazione - R.U.P.A.

1. Ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i viene istituita la figura del Responsabile Unico del Procedimento di Alienazione (R.U.P.A.) incaricato di tutti gli adempimenti preliminari e conseguenti all'assunzione della decisione di alienazione del bene di proprietà comunale.
2. Le funzioni del R.U.P.A. sono generalmente assegnate al Responsabile di procedimento del procedimento Ambiente e Patrimonio; in caso di mancata nomina al Responsabile del Servizio Ambiente e Patrimonio restano in capo al Responsabile di Area Governo del Territorio.
3. Il R.U.P.A. cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni a partire dalla predisposizione della proposta di programma delle alienazioni e, in particolare è competente in merito all'adozione di tutti gli atti di procedura contrattuale, dall'istruttoria delle proposte di deliberazione consiliare di autorizzazione all'alienazione, all'accertamento della proprietà dei beni immobili comunali da alienare, dalla redazione della perizia estimativa, ai negoziati con il soggetto proprietario nel caso di permuta e, in generale, di tutto quanto occorra ai fini della conclusione del procedimento, fatte salve le competenze in capo alla dirigenza ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

ART. 5 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

1. Ai fini della proposta al Consiglio Comunale del Piano annuale delle Alienazioni ovvero di specifico atto di vendita ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento, sono da considerarsi possibili di alienazione i beni immobili non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:
 - beni a bassa redditività;
 - beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;

- beni facenti parte di immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati e per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
- beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- beni per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento della proprietà in quanto non destinati a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
- beni i cui proventi da alienazione possano costituire fonti di finanziamento per la realizzazione di politiche di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Costa Volpino o per attività strategiche;
- beni non ubicati nel territorio del Comune di Costa Volpino.

ART. 6 - Operazioni preliminari alla vendita e perizia di stima

1. I beni immobili di cui il Consiglio Comunale abbia deciso l'alienazione attraverso l'approvazione del Piano delle Alienazioni ovvero attraverso apposito atto deliberativo, sono periziati e, ove occorra, ripartiti in lotti.
2. Gli atti di proposta al Consiglio Comunale delle alienazioni devono comunque contenere una stima sommaria del valore dell'immobile al fine di meglio orientare le scelte e le valutazioni in ordine alle opportunità di vendita.
3. La perizia estimativa e la ripartizione in lotti, con le relative condizioni di vendita, sono approvate con Determina del Responsabile dell'Area del Governo del Territorio su proposta del Servizio Ambiente e Patrimonio. La perizia estimativa viene condotta dal RUPA individuato, direttamente o coadiuvato da collaboratori d'ufficio sulla base dei seguenti criteri:
 - a) per i beni con stima sommaria maggiore di € 100.000,00, la redazione di una perizia di stima asseverata e giurata.
 - b) per i beni con stima sommaria inferiore di € 100.000,00, e superiore a € 20.000,00 la redazione di una perizia dettagliata sarà eseguita dal Rupa direttamente o coadiuvato da collaboratori di ufficio al quale sarà affidato l'incarico dalla Responsabile dell'Area che curerà l'alienazione immobiliare.
 - c) per i beni di classe con stima sommaria inferiore o uguale € 20.000,00 la redazione di una perizia dettagliata sarà eseguita dal R.U.P.A. individuato che curerà l'alienazione immobiliare.
4. Nei casi di particolare complessità, ovvero di eccessivo carico di lavoro, il Responsabile dell'Area Governo del Territorio su proposta del RUPA può valutare l'opportunità di affidare un incarico esterno per perizia asseverata a un professionista da scegliersi tra gli iscritti negli albi degli architetti, ingegneri e geometri ovvero a un consulente tecnico del Tribunale di Bergamo.
5. La perizia è redatta in riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe ovvero sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare. Il prezzo così determinato, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa, delle spese di pubblicizzazione e delle eventuali spese di frazionamenti/atti di aggiornamento catastale e contrattuali costituirà il prezzo da porre a base d'asta ovvero di procedura negoziata. Le spese notarili e gli oneri fiscali

sono a carico della parte acquirente.

6. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di potenziale interesse all'acquisto e il mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la migliore procedura di alienazione nonché di pubblicizzazione.
7. I professionisti eventualmente incaricati di determinare il prezzo non possono partecipare neppure attraverso loro collegate e/o partecipate alla gara di acquisto degli immobili medesimi.
8. Il prezzo di stima come sopra determinato e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nella lettera d'invito.
9. Le permute sono accompagnate da perizia di stima comparativa.

Art. 7 - Determinazione a contrarre

1. Il responsabile del procedimento, con apposito provvedimento, provvede a:
 - a) individuare il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel piano delle alienazioni all'articolo 4, secondo gli indirizzi definiti annualmente dal piano esecutivo di gestione;
 - b) approvare il bando di gara con gli elementi di cui al successivo art. 8 comma 5;
 - c) definire le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto.
2. In caso di procedura negoziata (trattativa privata) il responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa indicando i presupposti ed i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

ART. 8 – Procedura di vendita

1. La vendita dei beni è effettuata mediante procedura aperta (pubblico incanto), procedura negoziata (trattativa privata) e permuta in relazione al grado di appetibilità del bene come esplicitato nella perizia di stima.
2. Il sistema ordinario di vendita è la procedura aperta (asta pubblica) sulla base del valore di determinato in perizia di stima. Si potrà procedere con vendite mediante (procedura negoziata (trattativa privata) o permuta solo in casi particolari e nei limiti evidenziati nei successivi articoli del presente regolamento.
3. L'offerta presentata dal soggetto interessato all'acquisto ha natura di proposta irrevocabile risultando immediatamente vincolante per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue solo dall'aggiudicazione definitiva.
4. La vendita viene effettuata mediante stipulazione di atto pubblico redatto da Notaio incaricato dalla parte o dal Segretario Comunale al prezzo di aggiudicazione maggiorato delle spese tecniche sostenute per la perizia di stima, eventuali frazionamenti/atti di aggiornamento catastale, pubblicità, diritti di segreteria e/o di rogito nonché oneri fiscali a carico della parte acquirente.

5. La procedura di gara è avviata con l'approvazione del bando di gara il quale deve contenere le seguenti indicazioni:
- descrizione dei beni da vendere, individuazione catastale, provenienza e destinazione urbanistica;
 - diritti e pesi inerenti il bene;
 - prezzo estimativo a base di gara comprensivo delle maggiorazioni di cui al precedente art. 6, comma 6 e termini per il pagamento e l'eventuale rialzo minimo ammesso;
 - soggetti che possono partecipare alla gara;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alla gara (nel caso di trattativa privata, tale indicazione andrà inserita nelle lettere d'invito);
 - l'ufficio presso il quale saranno visionabili gli atti e i documenti di gara;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora entro cui i plichi contenenti le offerte e la documentazione dovranno pervenire, a pena di esclusione, all'Ufficio Protocollo del Comune;
 - le modalità di presentazione delle offerte, di compilazione dei documenti, delle dichiarazioni, attestazioni nonché le modalità di imbustamento e sigillatura dei plichi;
 - l'ammontare della cauzione da presentare a corredo dell'offerta - pari al 10% del prezzo a base d'asta - e le forme della stessa (fidejussione bancaria o assicurativa con validità di almeno 180 gg dalla data della gara o assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria comunale) come previsto dall'art. 16;
 - il metodo di gara;
 - l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta, di valore almeno corrispondente al prezzo posto a base di gara;
 - la possibilità o meno di ammettere offerte per procura e per persona da nominare;
 - l'indicazione delle cause di esclusione dalla gara;
 - i requisiti richiesti in capo agli offerenti quali quelli di ordine generale ai sensi dell'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e specifica dichiarazione di:
 - non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 32-ter del Codice Penale;
 - non essere debitore del Comune di Costa Volpino per somme accertate in modo definitivo con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale o sentenza per un importo superiore a € 2.500,00 (duemila e cinque);
 - indicazione (nel caso di imprenditori commerciali, sia individuali che collettivi) 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 o amministrazione controllata;
 - indicazione (in caso di società) della composizione degli organi, di chi possiede la rappresentanza legale dell'ente e di chi svolge attività di direzione e coordinamento.

6. Dovrà essere indicato il foro competente per qualsiasi controversia che dovesse sorgere tra le parti.

ART. 9 – Procedura aperta (pubblico incanto)

1. L'asta si tiene con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo base ai sensi dell'Art.73, lettera c) del R.D. 23.5.1924, n. 827.
2. Qualora il bando lo preveda e solo in seconda seduta, potranno essere ammesse e prese in considerazione anche offerte al ribasso del prezzo a base d'asta, entro il limite massimo del 20% e come indicato al successivo comma 13.
3. In casi particolari e quando le potenzialità del bene o la convenienza per l'amministrazione giustifichino il ricorso a gara a offerta palese, il bando può prevedere il ricorso all'asta col metodo di estinzione di candela vergine ai sensi dell'art. 73, lettera a) del R.D. 23.5.1924, n. 827.
3. L'immobile è venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultanti anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata. L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.
4. L'asta si svolge non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando come previsto dal successivo art. 12 in relazione alle modalità di pubblicizzazione.
5. Le offerte devono obbligatoriamente pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro le ore 12,30 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.
6. Le forme e le procedure dell'asta sono quelle previste dalla normativa vigente in materia e specificate nel bando di gara all'uopo approvato e pubblicizzato.
7. Non è consentito al medesimo soggetto, in varie forme, di presentare più offerte.
8. Non sono ammesse offerte la cui presentazione risulti difforme da quanto stabilito dal presente Regolamento o dallo specifico bando di gara, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
9. L'aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta deve essere indicato in misura percentuale, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.
10. Non sono ammesse offerte prive del deposito cauzionale pari al decimo del valore di stima dei beni. Il deposito, effettuato a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria comunale, polizza fideiussoria bancaria o assicurativa come indicato dallo specifico bando di gara, sarà trattenuto a garanzia del buon esito dell'operazione in caso di aggiudicazione, mentre sarà svincolato per i non aggiudicatari, come da art. 16.
11. L'aggiudicazione è pronunciata a favore di colui la cui offerta risulti la maggiore e raggiunga almeno il prezzo indicato nell'avviso d'asta. Qualora due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano presentato la stessa offerta ed essa sia accettabile e la migliore, si procede, nella medesima adunanza, a una licitazione fra essi soli a partiti segreti; colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che fecero offerta sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

12. Riuscito infruttuoso il primo esperimento di gara, si procederà con ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni che complessivamente non potranno superare il 60 % del valore iniziale. Le riduzioni non potranno superare singolarmente il 20 %.
13. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida dal presidente di gara.

ART. 10 – Procedura negoziata (trattativa privata)

1. La vendita di immobili mediante procedura negoziata (trattativa privata) è una modalità eccezionale esperibile soltanto nei casi elencati al successivo comma o nei casi in cui sia avvenuta una doppia diserzione di incanto e rimasti immutati, se non a tutto vantaggio del Comune, il prezzo e le condizioni di vendita, l'Amministrazione ritenga conveniente perseguire la vendita diretta.
2. L'Amministrazione comunale è autorizzata a vendere i beni immobili disponibili a trattativa privata senza previo esperimento di procedura aperta (pubblico incanto) solo nei seguenti ulteriori casi:
 - valore di stima del bene da alienare inferiore a €. 20.000,00;
 - caratteristiche oggettive dell'immobile che evidenzino l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto, in cui il valore di stima del bene non superi i 100.000,00 euro;
 - edificio di proprietà comunale insistente su fondo di altrui proprietà; in cui il valore di stima del bene non superi i 100.000,00 euro.
 - porzione di immobile facente parte di immobile di proprietà privata con difficoltà di utilizzo autonomo, in cui il valore di stima del bene non superi i 100.000,00 euro.
3. L'eventuale sussistenza delle condizioni che permettono il ricorso alla procedura negoziata (trattativa privata) è accertata dal R.U.P.A. e richiamata negli atti di autorizzazione alla vendita in capo ai competenti organi. Deve comunque essere esplicitata nel bando di gara la possibilità di procedere a procedura negoziata (trattativa privata) nel caso di diserzione d'asta di cui all'art. 10 comma 1 al fine di snellire le attività in capo agli uffici competenti.
4. Alla vendita mediante procedura negoziata (trattativa privata) si applicano, in quanto compatibili, le procedure previste per la procedura aperta (il pubblico incanto).
5. Il contratto di alienazione, di norma, viene concluso per un importo pari o superiore al valore di stima posto a base d'asta.

ART. 11 – Permuta

1. Il Comune ha la facoltà di procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché gli atti di autorizzazione contengano espliciti rimandi alle concrete esigenze che si intendono così soddisfare anche in termini di economie e garanzie di risultato nel rispetto del soddisfacimento di fini pubblici.
2. La destinazione dei beni che si intendono permutare viene indicata nel provvedimento di autorizzazione alla permuta.
3. L'autorizzazione alla permuta viene rilasciata previa analisi e valutazione dell'esito della trattativa interlocutoria diretta tra il Comune e il soggetto proprietario interessato all'operazione condotta dal Responsabile Unico del procedimento indicato nel presente

regolamento.

4. La permuta ha luogo a condizione che il valore dei beni da permutare sia sottoposta a preventiva apposita perizia estimativa comparativa come previsto dall'art. 6 del presente regolamento.
5. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 191 comma 6 del D. Lgs 50/2016 e s.m.i, per sistemi di realizzazione opere pubbliche.

ART. 12 - Pubblicizzazione della vendita

1. Alla gara viene data ampia pubblicità al fine di assicurare un' adeguata informazione in merito all'entità del bene da alienare, alla procedura di vendita scelta e alle modalità di presentazione delle offerte.
2. La pubblicazione del bando di gara o di un estratto è da prevedersi con le seguenti modalità:
 - sempre all'albo pretorio comunale e sul sito internet istituzionale dell'ente;
 - qualora l'importo a base d'asta sia superiore a € 100.001,00 e inferiore a € 1.000.000,00 anche con pubblicazione di estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e su un giornale a diffusione locale;
 - qualora l'importo a base d'asta sia superiore ad €. 1.000.001,00 anche con pubblicazione di estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su un giornale a tiratura nazionale.
3. La pubblicazione avviene, di norma, almeno trenta giorni prima della data fissata per l'incanto.
4. La procedura mediante procedura negoziata (trattativa privata) è pubblicizzata mediante pubblicazione di avviso all'albo pretorio e sul sito internet istituzionale del Comune; qualora il R.U.P.A. ritenga che non sussistano le condizioni per far luogo a pubblico avviso si procede mediante affidamento diretto.

ART. 13 - Commissione di gara

1. Il Presidente della commissione di gara è il Responsabile di Area Governo del Territorio ovvero altro funzionario dallo stesso delegato. Nell'espletamento della gara il Presidente è coadiuvato dal responsabile del procedimento, da altro testimone dipendente comunale e da un delegato con funzione di segretario verbalizzante per la redazione del verbale che è firmato dal medesimo, dal Presidente e dai testimoni.
2. La commissione è nominata con specifico atto e si riunisce nella data prevista per lo svolgimento della gara.
3. La commissione di gara è un collegio perfetto, e agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 14 - Verbale di gara

1. Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale da parte del segretario verbalizzante all'uopo incaricato, sotto la direzione del Presidente.

2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste, il nominativo e la carica dei componenti la commissione, il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene solo con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva disposta con apposita determinazione.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 15 - Aggiudicazione e termini di pagamento

1. L'aggiudicazione avvenuta nei modi indicati dal bando è di regola definitiva, salvo eventuali interventi in autotutela per riscontrate irregolarità nelle dichiarazioni rese dagli offerenti o nelle modalità di presentazione delle offerte da verifiche successive.
2. In caso di aggiudicazione, essa è definitiva per l'aggiudicatario e diviene tale per il Comune solo dopo l'intervenuta approvazione del verbale d'asta.
3. Il prezzo d'acquisto, eventualmente maggiorato degli oneri di cui all'articolo 6, comma 6 se non posti a base d'asta, deve essere versato dall'acquirente con le seguenti modalità:
 - Per beni il cui prezzo d'aggiudicazione sia inferiore a € 500.000,00:
 - 30% entro trenta giorni dalla data dell'asta;
 - il restante 70% al momento della stipulazione dell'atto di compravendita da siglarsi entro e non oltre 90 giorni dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione;
 - Per beni il cui prezzo d'aggiudicazione sia superiore a € 500.001,00:
 - 30% entro trenta giorni dalla data dell'asta;
 - il restante 70% al momento della stipulazione dell'atto di compravendita da siglarsi entro e non oltre 120 giorni dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.
4. Sono ammessi pagamenti dilazionati alle seguenti condizioni:
 - a) qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente, con applicazione degli interessi al tasso legale, la rateizzazione del pagamento a saldo (70%) per un periodo massimo di 10 mesi. Potranno quindi essere concesse rateazioni con periodicità diversa purché la dilazione, nel complesso, non sia superiore a 10 mesi decorrenti dalla data di stipula dell'atto di compravendita, data entro la quale dovrà essere effettuato il pagamento della prima rata. Le rate successive dovranno essere pagate anticipatamente entro il termine che sarà indicato nel bando di gara. Per quanto sopra, quindi, una rateizzazione semestrale sarà costituita da un massimo di due rate, una rateizzazione quadrimestrale da un massimo di tre rate, una rateizzazione trimestrale da un massimo di quattro rate, quella bimestrale da un massimo di cinque rate e quella mensile da un massimo di 10 rate.
 - b) Dell'eventuale rateizzazione del pagamento ne dovrà comunque essere data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle garanzie, delle condizioni, dei termini e delle modalità.

5. L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio fissato e comunicato dall'amministrazione comunale ai sensi del comma precedente. Tutte le spese inerenti e relative all'atto di compravendita sono a carico della parte acquirente, escluse quelle previste per legge a carico del venditore.
6. Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia agli obblighi dei pagamenti indicati nel presente articolo, è soggetto alla perdita del deposito cauzionale versato e il bene sarà nuovamente messo in vendita.

ART. 16 - Deposito cauzionale e spese contrattuali

1. Non sono ammesse alla gara offerte prive del deposito cauzionale a garanzia da effettuarsi con le modalità di cui al comma successivo e specificato nel bando di gara di importo pari al decimo del prezzo posto a base di procedura aperta/procedura negoziata.
2. La fidejussione bancaria o assicurativa relativa alla cauzione dovrà prevedere espressamente rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi del comma 2 dell'art. 1944 e la sua operatività entro quindi giorni a semplice richiesta della stazione appaltante. La stessa dovrà avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta.
3. I termini di restituzione dei depositi cauzionali sono indicati nel bando relativo a ciascuna alienazione. Per i non aggiudicatari non potranno comunque superare i 30 giorni dalla data di approvazione dell'atto di aggiudicazione definitiva. La restituzione del deposito per l'aggiudicatario avverrà invece dopo la sigla dell'atto notarile di compravendita.

ART. 17 - Vendita di reliquati

1. Sono definiti reliquati tutte le aree demaniali all'interno del territorio comunale che per la loro conformazione presentano una o più delle seguenti caratteristiche:
 - per dimensione, collocazione e morfologia non risultano di alcuna pubblica utilità;
 - abbiano perso la funzione originaria che ne aveva determinato la formazione;
 - non siano produttive di utile economico e comportino oneri riflessi e/o costi di manutenzione;
 - risultino abbandonati e non mantenuti.
2. L'area, prima della proposta di alienazione, è sdemanializzata e resa patrimonio disponibile dell'ente; si procede quindi alla redazione di perizia per stabilirne il valore.
3. Le porzioni di reliquati confinanti con più proprietà possono essere frazionate e vendute ad ognuna delle proprietà prospicienti solo nel caso di vendita dell'intero reliquato; a tale proposito, gli interessati sono invitati a inoltrare richiesta di acquisto congiunta finalizzata all'acquisto dell'intero reliquato.
4. Chiunque può presentare richiesta di acquisto di reliquati viene tuttavia concesso il diritto di prelazione, a parità di condizioni, ai proprietari d'aree o d'immobili confinanti con il reliquato.
5. Coloro i quali intendano acquistare un reliquato devono presentare domanda scritta indirizzata al Servizio Ambiente e Patrimonio allegando alla stessa idonea documentazione per l'individuazione dell'area che si intende acquistare. Nei trenta giorni successivi alla data di protocollo l'ufficio provvede a informare il richiedente circa l'esito

delle verifiche in ordine alla qualifica di reliquato all'area interessata ed eventualmente a sottoporre, di norma entro i successivi 90 giorni l'istanza di acquisto al consiglio comunale.

ART. 18 - Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

Quando il bene da alienare è gravato da un diritto di prelazione lo stesso deve essere menzionato nel bando di gara e l'aggiudicazione viene notificata al titolare del diritto di prelazione al fine dell'eventuale esercizio dello stesso ai sensi delle leggi vigenti.

ART. 19 - Norme finali ed entrata in vigore

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le disposizioni vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.
2. Tutte le ulteriori disposizioni comunali vigenti in contrasto con il presente Regolamento, salvo diverse norme di legge, sono da considerarsi non più valide dalla data di approvazione del presente.
3. È fatto divieto, ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile, di comprare anche all'asta pubblica per se o per interposta persona ai seguenti soggetti:
 - amministratori, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
 - ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
 - coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
 - mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere.
4. Gli atti stipulati in violazione dell'articolo di cui al comma precedente sono nulli o annullabili.
5. Il presente Regolamento entra in vigore a intervenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione.
6. Le norme qui contenute si intendono non applicabili se in contrasto con sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente, si applica la normativa sopraordinata.