



COMUNE di TONARA

(Provincia di Nuoro)

Viale della Regione, 12 ☎ 078463823 📠 078463246 - P.iva 00162960918

Regolamento sulle procedure di alienazione beni immobili.

Approvato con deliberazione del C.C. n° 05 del 7 Febbraio 2013

REGOLAMENTO SULLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

Sommario

ART. 1 – OGGETTO	3
ART. 2 – BENI ALIENABILI	3
ART. 3 – PROGRAMMA DI VENDITA	4
ART. 5 – CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE	5
ART. 6 – PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI	5
ART. 7 – MODALITÀ DI ALIENAZIONE	6
ART. 8 – TRATTATIVA PRIVATA	6
ART. 9 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA	8
ART. 10 – PAGAMENTO RATEIZZATO	9
ART. 11 – ASTA PUBBLICA	9
ART. 12 – PREDISPOSIZIONE AVVISO D’ASTA	10
ART. 13 – AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D’ASTA	10
ART. 14 – PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE	11
ART. 15 – DEPOSITO CAUZIONALE	13
ART. 16 – AGGIUDICAZIONE	14
ART. 17 – ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO	16
ART. 18 – STIPULA DEL CONTRATTO	17
ART. 19 – GARA DESERTA- EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE	19
ART. 20 – PERMUTE	19
ART. 21 – DIRITTO DI PRELAZIONE	20
Allegati	21
SCHEMA DI PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO	21

ART. 1 – OGGETTO

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Tonara, secondo quanto stabilito dall'art. 12 della Legge 127/97, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n.783 ed al R.D. 17.06.1909 n.454, nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti locali precedenti, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura l'adozione di adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

ART. 2 – BENI ALIENABILI

1. Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni di cui al successivo art.3, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133, ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita. Restano salvi, inoltre, le verifiche ed vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali dettati dal D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

4. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto è preceduto dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
5. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ART. 3 – PROGRAMMA DI VENDITA

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art.2 il Consiglio Comunale approva il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni, predisposto nella manovra di bilancio ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n.113. Il suddetto costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni è approvato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale e allegato del Bilancio di Previsione.
3. Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti.
4. Successivamente alle determinazioni del Consiglio Comunale, la Giunta Comunale con specifica deliberazione:
 - a) Individua il responsabile del procedimento dell'alienazione;
 - b) da indirizzi allo stesso per l'avvio delle procedure stabilendo i tempi e le modalità operative per l'avvio delle procedure di vendita;
 - c) approva la perizia di stima, di cui al successivo art. 4, del bene immobile da alienare;

ART. 4 – STIMA SOMMARIA

1. Preliminarmente all'alienazione verrà effettuata, da un tecnico del Comune appartenente all'Ufficio che curerà l'alienazione immobiliare, una stima sommaria per l'individuazione del valore dei beni ai fini della classificazione di cui all'articolo successivo e della conseguente perizia di cui all'art. 6.

ART. 5 – CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE

1. I beni verranno classificati, in funzione del valore della stima sommaria attribuito, in due classi :

- stima sommaria maggiore di € 15.000,00 (quindicimila);
- stima sommaria inferiore o uguale a € 15.000,00 (quindicimila);

ART. 6 – PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

1. Per ciascun bene, così come classificato secondo l'articolo precedente, verrà redatta una perizia dettagliata sulla base dei seguenti criteri:

a) Per i beni con stima sommaria maggiore di € 15.000,00 la redazione di una perizia dettagliata sarà eseguita dall'Agenzia Provinciale del Territorio, o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati, con riferimento al più probabile prezzo di mercato per i beni con caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

b) Per i beni di valore inferiore a € 15.000,00 la redazione di una perizia dettagliata sarà eseguita da un solo tecnico dell'Amministrazione Comunale o facente parte dell'ufficio che curerà l'alienazione immobiliare o appositamente incaricato dal Responsabile del medesimo ufficio.

1. La perizia di stima deve contenere:

a) Una relazione descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, della sua consistenza e della sua destinazione;

b) I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

c) Il grado di appetibilità del bene e del mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale o particolare, al fine di individuare la scelta delle forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

2. Il valore risultante dalla perizia di stima costituisce il prezzo base d'asta per la vendita del bene. Il prezzo finale di alienazione, che l'acquirente dovrà

corrispondere all'Amministrazione Comunale, sarà costituito da suo prezzo di vendita, definito a seguito dell'esperimento di gara pubblica o trattativa privata secondo le distinzioni appresso specificate, maggiorato delle eventuali spese sostenute dall'Ente e/o che lo stesso dovrà sostenere, per note tecniche, frazionamento o aggiornamenti catastali, qualora affidati a tecnici esterni all'amministrazione Comunale, delle eventuali spese di pubblicità sostenute dall'Ente, nonché di tutte le spese fiscali e notarili conseguenti all'atto di trasferimento del bene.

ART. 7 – MODALITÀ DI ALIENAZIONE

1. I beni verranno alienati mediante:

- a) Trattativa privata.
- b) Asta pubblica.

2. Il valore dell'immobile definito nella perizia dettagliata di cui all'articolo precedente, costituirà o il prezzo di vendita, nel caso di alienazione mediante trattativa privata, o il valore da porre quale base d'asta.

ART. 8 – TRATTATIVA PRIVATA

1. Nei seguenti casi, per i quali devono essere comunque adeguatamente motivate le ragioni di interesse pubblico da perseguire e garantire, è ammesso il ricorso all'alienazione dei beni mediante trattativa privata diretta, con le modalità appresso descritte:

- a) unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria privo di interesse agricolo;
- b) terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie.
- c) manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
- d) porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
- e) se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;

f) per l'alienazione di beni immobili con finalità sociali e/o di pubblico interesse, a favore di Enti pubblici o di Enti morali privi di interessi di lucro, a condizione che i beni non possano essere in alcun modo utilizzati per finalità diverse da quelle previste in sede di cessione. Gli atti di vendita di tali beni dovranno essere obbligatoriamente sottoposti a specifica condizione risolutiva con le modalità appresso specificate;

g) per l'alienazione, anche per conferimento di capitali, di beni immobili da destinare alla realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse, a favore di Società o Consorzi a partecipazione pubblica o di Enti che gestiscono un pubblico servizio, a condizione che i beni non possano essere in alcun modo utilizzati per finalità diverse da quelle previste in sede di cessione. Gli atti di vendita di tali beni dovranno essere obbligatoriamente sottoposti a specifica condizione risolutiva con le modalità appresso specificate;

h) per l'alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione Comunale ritiene utile acquisire per motivati fini istituzionali o di interesse pubblico.

i) per l'alienazione di fondi interclusi ed altri immobili che, per chiare e dimostrate ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc.) rivestono esclusivo interesse per un solo predeterminato soggetto che detiene la proprietà di beni immobili ad essi adiacenti.

2. Nelle suddette ipotesi, l'alienazione del bene può avvenire sulla base di trattative condotte direttamente con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato, determinato con le modalità di cui al precedente art. 6. La determinazione del definitivo prezzo di alienazione e le condizioni di vendita del bene, devono essere espressamente accettate per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa. Insieme al predetto atto di accettazione, l'acquirente dovrà obbligatoriamente presentare la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale di cui all'art. 15. La predetta accettazione, mentre vincola da subito l'acquirente, non impegna il Comune fino a quando non sono intervenute le prescritte approvazioni.

3. L'esito della trattativa deve essere approvato dall'Amministrazione Comunale con specifica deliberazione della Giunta Comunale, che attesti la sussistenza delle

condizioni che permettano il ricorso alla trattativa privata, individua l'acquirente e prenda atto dell'accettazione del prezzo di vendita. La predetta deliberazione dovrà essere resa pubblica mediante affissione in forma integrale, per 20 (venti) giorni consecutivi, sull'Albo Pretorio del Comune.

4. Per la stipula del contratto verranno applicate le disposizioni riportate nel successivo art. 18.

5. Gli atti di vendita relativi ai beni di cui alle lettere f) e g) del presente articolo, dovranno essere obbligatoriamente sottoposti alla seguente specifica condizione risolutiva:

Qualora la parte acquirente, per qualsiasi causa o ragione, utilizzi, anche parzialmente, i predetti beni per finalità non previste nell'atto di vendita, si determinerà, a mente dell'art. 1360 del C.C., la cessazione di tutti gli effetti del contratto retroattivamente fino dal momento della stipula, con la conseguente immediata riconsegna dell'immobile a questa Amministrazione Comunale. Quest'ultima restituirà alla parte acquirente la minor somma tra il valore venale attribuito all'immobile, sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 4 e l'importo indicato nell'atto di vendita.

ART. 9 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. I soggetti interessati all'acquisizione dei beni comunali dovranno inoltrare all'Amministrazione Comunale una Proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- a) il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
- b) le modalità di pagamento;
- c) le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- d) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- e) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;

f) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile alla stato o situazione di cui sopra.

ART. 10 – PAGAMENTO RATEIZZATO

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, e comunque per importi non inferiori a 100.000,00 euro, potrà essere accordata all'acquirente, con applicazione degli interessi al tasso legale, la rateizzazione del pagamento di una percentuale del prezzo di acquisto non superiore al 50% (cinquanta per cento) del complessivo prezzo di aggiudicazione, alle seguenti condizioni:

a) nel caso di importi tra 100.000,00 e 500.000,00 Euro la dilazione di pagamento non potrà superare i 36 mesi;

b) nel caso di importi tra 500.000,00 e 1.000.000,00 Euro la dilazione di pagamento non potrà superare i 60 mesi;

c) nel caso di importi superiori ad 1.000.000,00 di Euro la dilazione di pagamento non potrà superare i 120 mesi.

2. 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.

ART. 11 – ASTA PUBBLICA

1. Per le alienazioni di beni immobili si procede di norma mediante pubblico incanto con il sistema delle offerte segrete di cui alla lettera c) dell'art. 73 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i., ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 6.

2. Nello stesso bando può essere prevista l'alienazione di più beni; in tale eventualità il bando sarà suddiviso in lotti. I concorrenti potranno partecipare ad uno solo oppure a più lotti; in questa ultima eventualità i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare documenti duplicati poiché già allegati ad altro lotto compreso nel bando.

3. La procedura prevede le seguenti fasi:

- a) Predisposizione dell'avviso d'asta.
- b) Affissione in luoghi pubblici dell'avviso d'asta e sua pubblicazione.
- c) Espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse.
- d) Aggiudicazione.
- e) Espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ART. 12 – PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:
 - a) I beni da vendere, loro descrizione e provenienza.
 - b) Il prezzo estimativo posto a base d'asta.
 - c) L'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione.
 - d) Gli eventuali vincoli e servitù.
 - e) L'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara.
 - f) L'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta.
 - g) L'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

ART. 13 – AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA

1. Alla gara viene data ampia pubblicità mediante le forme previste per legge e comunque ritenute più idonee.

Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi, in caso di asta, variano in funzione del prezzo di vendita del bene:

- a) Per le vendite di importo pari o superiore ad Euro 50.000 (cinquantamila/00), si procederà all'affissione dell'avviso di gara all'albo pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente, alla diffusione del medesimo negli Enti ed Uffici del Comune a forte presenza di pubblico e tramite i canali di comunicazione telematici, nonché alla

pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna e su almeno un giornale a diffusione nazionale ed uno giornale a diffusione provinciale.

b) Per le vendite di importo inferiore alla predetta cifra si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio e sul sito istituzionale dell'Ente, alla diffusione del medesimo negli Enti ed Uffici del Comune a forte presenza di pubblico e tramite i canali di comunicazione telematici, nonché alla pubblicazione su almeno un giornale a diffusione locale.

ART. 14 – PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una Proposta irrevocabile di acquisto che dovrà essere superiore al prezzo di base indicato, conformemente allo schema allegato al presente regolamento.

2. La proposta irrevocabile di acquisto, chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere a pena di esclusione, le seguenti indicazioni:

a) le generalità complete, ossia nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la residenza ed il domicilio, qualora diverso dalla residenza, dell'offerente; in caso di persona giuridica l'esatta denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le esatte generalità del legale rappresentante. Se l'offerta viene presentata da più soggetti o persone, questi s'intendono solidalmente obbligati. Se il soggetto offerente agisce in nome o per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire apposita procura notarile. Sono ammesse anche offerte per persona da nominare, a condizione che l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti ed i depositi siano a lui intestati.

b) Il prezzo, in cifre ed in lettere, che intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione Comunale;

c) esplicita dichiarazione di presa visione ed accettazione di tutte le condizioni cui l'asta e la successiva vendita vengono subordinate;

d) ulteriore esplicita dichiarazione dell'offerente di essersi recato sul luogo e di aver visionato l'immobile cui si riferisce l'offerta;

e) le garanzie offerte in caso di pagamento rateizzato;

f) di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:

1. l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Tonara, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;

2. gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con/ senza possibilità di rilanciare;

3. l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Tonara, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;

4. non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati; analogamente il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente, nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita, che volesse rinunciare all'aggiudicazione; inoltre (da aggiungere solo nel caso in cui il bando preveda la possibilità di rateizzare il prezzo, così come disposto dall'art. 10), non sarà restituito il deposito cauzionale al migliore offerente che, volendo avvalersi della rateizzazione del prezzo di vendita prevista nel bando di gara, non produca, nei termini stabiliti dallo stesso bando, le garanzie richieste.

5. Tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

g) sottoscrizione dell'offerta in originale, con firma estesa e leggibile.

3. All'offerta deve essere allegata copia di un documento valido di identità del dichiarante.

4. La busta sigillata contenente l'offerta deve essere a sua volta racchiusa in un plico più grande contenente la seguente documentazione:

a) modulo di autocertificazione, reso ai sensi del D.P.R. 445 del 2000, con il quale l'offerente deve dichiarare di non essere interdetto, inabilitato, o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati, nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre. Se la dichiarazione viene fatta per conto di altra persona fisica o giuridica, deve essere allegata, in originale o copia autenticata, apposita procura notarile. Per le persone giuridiche la dichiarazione deve essere fatta dal legale rappresentante o da altro soggetto avente un titolo giuridico, allegando copia autentica del documento atto a dimostrare che è all'uopo giuridicamente abilitato.

b) Al modulo deve essere allegata copia di un documento valido di identità del dichiarante.

c) ricevuta del deposito cauzionale di cui al successivo art. 15.

5. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Tonara, a mezzo raccomandata AR, oppure consegnata a mano, entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

ART. 15 – DEPOSITO CAUZIONALE

1. Per partecipare alla gara deve essere prodotta, a garanzia dell'offerta medesima, la prova dell'avvenuta costituzione di un deposito cauzionale dell'importo indicato nel bando di gara, pari al 10% del prezzo a base d'asta.

2. Il predetto deposito può essere costituito mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da aziende di credito o compagnie autorizzate ai sensi dalla normativa in vigore, nonché da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 1/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica. In tale eventualità la fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve avere validità di un anno, decorrente dalla data di presentazione dell'offerta e deve altresì prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore

principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Successivamente alla stipula del rogito di compravendita agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari della gara sarà svincolato il predetto deposito cauzionale.

ART. 16 – AGGIUDICAZIONE

1. L'apertura delle buste avverrà, nel giorno e nell'ora stabiliti nel bando, da apposita commissione di gara. Il presidente della commissione di gara è il responsabile della procedura di gara, ovvero altro dirigente o funzionario dallo stesso delegato. Nello svolgimento della gara svolgono funzione di testi due impiegati comunali; un altro impiegato assiste all'esperimento con la funzione di segretario verbalizzante per la redazione del verbale, che è firmato da lui, dal presidente e dai testi.
2. La gara è pubblica. Alla procedura di gara possono partecipare i soggetti che hanno presentato l'offerta, o loro delegati, e chiunque ne ha interesse.
3. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte al ribasso.
4. Sono nulle le offerte condizionate e quelle non accompagnate dalla documentazione prevista nel bando di gara.
5. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
6. Qualora l'offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore rispetto al prezzo posto quale base d'asta, per procedere all'aggiudicazione si effettuerà una nuova gara limitata ai suddetti concorrenti risultati potenziali aggiudicatari. Gli stessi saranno invitati, dal Presidente di gara, a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata. L'invito sarà effettuato verbalmente ed in sede di asta pubblica, prima perciò di dichiarare chiusa la seduta, se i potenziali aggiudicatari sono tutti presenti; in caso contrario, l'invito dovrà essere scritto e dovrà essere effettuato entro e non oltre tre giorni dalla data dell'asta pubblica; in ogni caso il termine per presentare la nuova offerta non dovrà essere superiore a sette giorni decorrenti o dalla data dell'asta pubblica, se l'invito è verbale, o dalla data della lettera di invito, se scritto.

7. Non verrà restituito il deposito cauzionale all'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non volesse più stipulare il contratto di compravendita. Analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che volesse rinunciare all'aggiudicazione. Inoltre, nel caso in cui il bando preveda la possibilità di rateizzare il prezzo, così come disposto dall'art. 10, non sarà restituito il deposito cauzionale al migliore offerente che, volendo avvalersi della rateizzazione del prezzo di vendita prevista nel bando di gara, non produca, nei termini stabiliti dallo stesso bando, le garanzie richieste.

In tutti i casi previsti dal presente comma, il Responsabile della procedura di gara procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, risultata regolare (nonché alla revoca della precedente aggiudicazione se già avvenuta), quando:

a) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 5% nel caso di più di due offerte risultate regolari.

b) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 10%, nel caso vi siano solo due offerte risultate regolari;

Negli altri casi, il bene non verrà aggiudicato e per il medesimo dovrà essere indetta una nuova asta pubblica.

8. Nel caso non siano pervenute offerte valide nei tempi prefissati e secondo le modalità previste dal presente regolamento e riportate nel bando di gara, si compilerà un processo verbale di diserzione di gara e gli eventuali depositi cauzionali presentati verranno restituiti agli interessati.

9. Lo svolgimento e l'esito della gara di alienazione deve essere riportato in apposito processo verbale, compilato a cura del segretario, che ne attesterà le operazioni svolte. Il predetto processo verbale dovrà essere firmato dal presidente, dai due testimoni e dalla persona che lo ha compilato. Nel processo verbale di aggiudicazione devono essere indicati:

a) il giorno, il mese, l'anno, l'ora ed il luogo in cui si è svolta la procedura di gara;

b) le generalità di coloro che hanno assistito;

c) il prezzo con il quale è stata dichiarata aperta la gara;

- d) le generalità di ciascun offerente;
 - e) il prezzo offerto da ciascun concorrente;
 - f) se l'offerta presentata è fatta in proprio o per procura.
 - g) l'aggiudicazione provvisoria al miglior offerente.
9. L'aggiudicazione, mentre obbliga da subito l'aggiudicatario, non impegna il Comune fino a quando non sono intervenute le prescritte approvazioni.
10. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con successiva specifica determinazione del Responsabile del Servizio competente per materia.

ART. 17 – ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

1. Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.
 2. Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore o uguale al 5% dell'importo a base d'asta.
 3. La Commissione di gara individuerà, nel corso della prima seduta, l'elenco degli offerenti che saranno invitati a presentare offerte di miglioramento e fisserà la data della seconda seduta di gara nel corso della quale le stesse saranno valutate. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 10%.
- Con preavviso scritto di almeno 15 giorni, gli offerenti ammessi a partecipare alla seconda seduta di gara verranno invitati a presentare offerte di miglioramento rispetto a quelle già presentate nella prima seduta di gara.
4. Le predette offerte devono essere presentata al protocollo generale del Comune di Tonara a mezzo di raccomandata postale, oppure tramite consegna a mano, entro il termine fissato nell'invito sopra indicato.
 5. L'offerta di miglioramento, chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà essere sottoscritta in originale, con firma estesa e leggibile e contenere, a pena di esclusione, le seguenti indicazioni:

a) le generalità complete, ossia nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la residenza ed il domicilio, qualora diverso dalla residenza, dell'offerente; in caso di persona giuridica l'esatta denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le esatte generalità del legale rappresentante. Se l'offerta viene presentata da più soggetti o persone, questi s'intendono solidalmente obbligati. Se il soggetto offerente agisce in nome o per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire apposita procura notarile. Sono ammesse anche offerte per persona da nominare, a condizione che l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti ed i depositi siano a lui intestati.

b) indicazione chiara della nuova somma che s'intende offrire, in cifre ed in lettere; in caso di discordanza tra le due indicazioni sarà ritenuta valida quella espressa in lettere.

All'offerta deve essere allegata copia di un documento valido di identità del dichiarante.

4. L'importo minimo dell'offerta di miglioramento dovrà essere pari o superiore a quello dell'offerta più conveniente per il Comune accertata nella prima seduta di gara. Ciascun offerente non potrà presentare offerte inferiori a quelle già presentate nella prima seduta di gara.

5. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune.

6. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta di miglioramento valida.

7. Qualora due o più concorrenti presentino offerte di pari importo si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra i concorrenti che le hanno formulate; nel caso i concorrenti non siano presenti oppure non acconsentano ad esperire la licitazione, si provvede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

ART. 18 – STIPULA DEL CONTRATTO

1. L'aggiudicatario avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero prima della stipula del rogito di compravendita, o nella misura diversa prevista dal bando in caso di pagamento rateizzato ai sensi dell'art. 10 del presente Regolamento.

2. Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiuti di dare seguito al contratto di compravendita o non si presenti alla stipula dopo formale convocazione, il deposito cauzionale di cui al precedente art. 15 verrà incamerato dall'amministrazione comunale.

3. L'aggiudicatario deve effettuare il versamento dell'importo di aggiudicazione, entro il termine indicato nell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale, pena l'incameramento del deposito cauzionale di cui all'art. 15 e salvo il risarcimento danni a favore dell'Amministrazione medesima.

4. Dopo l'avvenuto versamento del complessivo importo di aggiudicazione o dell'importo previsto in caso di concessione del pagamento rateizzato ai sensi dell'art. 10, sarà possibile stipulare il contratto di compravendita; tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altro onere inerente, quale ad esempio note tecniche, frazionamenti catastali ove necessario e quant'altro, sono a carico dell'acquirente che, allo scopo, può individuare un tecnico ed un notaio di sua fiducia.

5. L'acquirente viene immesso nel possesso legale del bene alienato a partire dalla data di stipulazione del contratto, subentrando in tutti i diritti e gli obblighi del Comune. L'acquirente dovrà mantenere gli eventuali contratti di locazione in essere al momento della vendita che non possono essere rescissi.

7. L'atto di compravendita sarà redatto entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 45 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà, oltre al 2%, un acconto del 30 % del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

11. Al di fuori della fattispecie di cui al precedente punto 7, la stipula di un preliminare di vendita in luogo del contratto di compravendita sarà ammessa solo dietro motivato provvedimento del Responsabile del procedimento, che stabilirà le condizioni ed i termini, ad eccezione delle scadenze relative al pagamento del prezzo che restano quelle già previste in caso di stipula del contratto di compravendita (punto 1 del presente articolo e art. 10 in caso di rateizzo, nei quali il

riferimento alla data di stipula del contratto di compravendita si intenderà sostituito con la data di stipula del preliminare).

ART. 19 – GARA DESERTA- EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

1. Nella eventualità che la gara vada deserta è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta, previa deliberazione della Giunta Comunale.

2. Il prezzo a base d'asta nella seconda gara sarà determinato sulla base della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà diminuito di un importo pari al 20% del prezzo base della prima gara.

3. Alla seconda asta andata deserta la Giunta Comunale:

- può rideterminare il prezzo in ribasso riducendolo di un importo pari al 15% del prezzo base della seconda gara prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento;
- valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

4. Alla terza asta andata deserta la Giunta Comunale:

- può rideterminare il prezzo in ribasso riducendolo di un importo pari al 10% del prezzo base della terza gara prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento;
- valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

5. Nel caso anche il quarto esperimento di gara vada deserto, l'Amministrazione Comunale potrà procedere a:

- a) indire un nuovo esperimento di gara rideterminando un prezzo più basso con idonee motivazioni;
- b) valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

ART. 20 – PERMUTE

1. Nel caso ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile il ricorso a permuta di beni immobili patrimoniali disponibili, mediante trattativa privata con Enti o privati.

2. La permuta, ancorché prevista nel predetto piano delle alienazioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, dovrà comunque essere approvata con specifica deliberazione della Giunta Comunale nella quale saranno espressamente indicate le ragioni e le convenienze poste a base della scelta, anche in rapporto al bene da dismettere ed all'utilizzo futuro del bene da acquisire.
3. Non potranno in alcun caso essere effettuate permutate non previste nel suddetto piano delle alienazioni.
4. La permuta dei beni immobili potrà avvenire anche con conguagli in denaro.
5. In ogni caso, la permuta di beni immobili, dovrà avvenire sulla base di specifica stima redatta in conformità a quanto previsto nel precedente art. 6.

ART. 21 – DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Il competente Servizio, accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione, se sul bene immobile esiste, per norma di legge o altra legittima causa, un valido diritto di prelazione.
2. Il diritto di prelazione è esteso anche ai soggetti che utilizzano un bene del patrimonio indisponibile posto in vendita dopo la cessazione della sua destinazione a pubblico servizio, sempreché i beneficiari risultino in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.
3. Tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico.
4. 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 quindici (15) giorni (salvo termini diversi specificatamente previsti per norma di legge) dalla comunicazione, da parte del responsabile del Servizio competente, della proposta contrattuale nei termini sopra indicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
6. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Servizio Comunale competente procede con gli adempimenti conseguenti.

7. Contestualmente all'accettazione dell'offerta, l'acquirente dovrà obbligatoriamente presentare la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale di cui al precedente art. 15.

8. Qualora non pervenga, all'Amministrazione Comunale, alcuna accettazione dell'offerta entro i termini previsti, oppure pervenga la sola accettazione priva delle attestazioni dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, l'offerta si intende rifiutata.

Allegati

SCHEMA DI PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO

(Il Responsabile del Procedimento può adattare il presente schema alle specificità della singola alienazione).

Io sottoscritto.....(cognome e nome), nato a (luogo di nascita), il.....(data di nascita), Codice Fiscale:..... e residente in(Comune e Provincia di residenza), Via.....(indirizzo), per l'acquisto dell'immobile....., di cui all'avviso d'asta del....., **dichiaro:**

A- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta; anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;

B- di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;

C- di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;

D- di accettare tutte le condizioni fissate nell'avviso d'asta del....., assoggettandosi a tutto quanto stabilito nell'avviso medesimo;

E- di essere stato informato dall'Ente in merito alle finalità e modalità del trattamento cui sono destinati i miei dati personali, ai sensi della D.Lgs n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni",

F- di approvare, ai sensi **dell'art. 1341 del Cod. Civ., le seguenti condizioni:**

f1*l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Tonara, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;

f2*l'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del migliore offerente;

f3*l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Tonara, della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;

f4*non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita o non si presenti per la

stipula di eventuale preliminare nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate; analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che rinunciasse all'aggiudicazione;

f5*non si procederà inoltre alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti di colui che, dichiarando di volersi avvalere della facoltà di rateizzare il prezzo, non produca, nei termini previsti dal presente bando, le garanzie richieste (**la presente dichiarazione va effettuata solo nel caso in cui il bando preveda la rateizzazione del prezzo**);

f6*tutte le spese conseguenti, nonché per la stipula dell'atto sono a carico dell'acquirente;

f7*l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto aumentato del 2%, per spese di istruttoria della pratica;

G- di offrire per l'acquisto dello stesso la somma di EURO.....(indicare l'importo in cifre e in lettere);

Data: **Firma (cognome e nome)**

Nel caso in cui partecipino persone giuridiche, i dati sopra indicati devono essere riferiti al Legale rappresentante, il quale deve altresì dichiarare che agisce in qualità di legale Rappresentante di una determinata Società o Ente, indicandone la sede, la ragione o denominazione sociale, ed il codice Fiscale o la Partita Iva. Nel caso in cui più persone fisiche e/o giuridiche partecipino insieme, i suddetti dati devono essere riportati con riferimento ad ogni partecipante, indicando l'eventuale quota di partecipazione e per le persone giuridiche quanto sopra detto. La proposta deve poi essere firmata da ogni partecipante.