



**CITTA' DI MANFREDONIA**

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE  
ALIENAZIONI DI BENI IMMOBILI DEL  
COMUNE DI MANFREDONIA**

*Regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 11 del 21.03.2011*

## INDICE

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITA' .....	3
ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI.....	3
ART. 3 - VALUTAZIONE.....	4
ART. 4 - PROVENIENZA DEI BENI.....	4
ART. 5 - PROCEDURA DI ALIENAZIONE.....	5
ART. 6 - PROCEDURA APERTA.....	5
ART. 7 - ALIENAZIONE DI IMMOBILI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE.....	7
ART. 8 - COMMISSIONE DI GARA.....	8
ART. 9 - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE .....	8
ART. 10 - OFFERTA PER PROCURA.....	9
ART. 11 - PROCEDURA NEGOZIATA PREVIA PUBBLICAZIONE DI UN BANDO DI GARA.....	9
ART. 12 - PROCEDURA NEGOZIATA SENZA PREVIA PUBBLICAZIONE DI UN BANDO DI GARA.....	10
ART. 13 - PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA.....	11
ART. 14 - DIVIETO SPECIALE DI ACQUISTARE .....	12
ART. 15 - CONTRATTO.....	12
ART. 16 - PREZZO .....	13
ART. 17 - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.....	13
ART. 18 - GARE ESPERITE .....	14
ART. 19 - RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE .....	14
ART. 20 - VENDITA NELL'AMBITO DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI ....	14
ART. 21 - NORME FINALI ED ENTRATA IN VIGORE.....	15

## **Art. 1**

### **Oggetto del regolamento e finalità**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della Legge n. 127, del 15 maggio 1997, le modalità di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Manfredonia, compreso quello di cui al D. lgs. n. 85 del 28 maggio 2010, relativo al federalismo demaniale, e successivi provvedimenti di attuazione, anche in deroga alle disposizioni di cui alla Legge n. 783 del 24 dicembre 1908 e successive modificazioni, nonché al Regolamento approvato con R.D. n. 454 del 17 giugno 1909 e successive modificazioni.
2. La finalità del presente regolamento è quella di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale.

## **Art. 2**

### **Programmazione delle alienazioni**

1. Con apposito atto Consiliare, anche ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/08 come convertito dalla Legge n. 133, del 6 agosto 2008, il Comune di Manfredonia approva il Piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione. Nel Piano il prezzo di vendita dei beni da alienare può essere indicato in via provvisoria, qualora non esistano già elementi tecnici certi per la sua determinazione.
2. Tale deliberazione è atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D. lgs. n. 267/2000.
3. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del Piano di alienazione e dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per l'anno di riferimento, al Responsabile del Servizio Patrimonio che, di concerto con i Responsabili dei Settori Urbanistica e Lavori Pubblici, avrà il compito di attuare le procedure previste nel presente regolamento.
4. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire, in momenti diversi, di procedere all'alienazione di un ulteriore determinato bene, ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale, previa variazione del Piano delle alienazioni di cui all'art. 58 della L. n. 133/2008 di conversione del D.L. n. 112/2008, e del Bilancio di previsione,

nonché, se del caso, del piano delle opere pubbliche, laddove la destinazione delle risorse raccolte attraverso le alienazioni sia destinata ad opere pubbliche.

### **Art. 3**

#### **Valutazione**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta da personale tecnico comunale o, nei casi di particolare complessità da indicare nel provvedimento di conferimento, da un professionista esterno appositamente incaricato. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate. Nella perizia sarà espressamente indicato il più probabile valore di mercato del bene e la possibile variazione in più o in meno dello stesso.
2. Il valore di stima costituisce la base di gara. L'acquirente è tenuto al pagamento delle spese contrattuali, delle spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima, ecc.) e delle eventuali spese di pubblicità sostenute dall'Amministrazione.

### **Art. 4**

#### **Provenienza dei beni**

1. Possono essere alienati:
  - a. i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, nonché della Conservatoria dei Registri Immobiliari, ritenuti non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali;
  - b. i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio dichiarata con deliberazione del Consiglio Comunale;
  - c. i beni del demanio per i quali sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione (articolo 829 codice civile).
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per usucapione, evizione ed altre cause. In particolare, i beni di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario a seguito di espropriazione possono essere alienati, salvo che sia stata avviata procedura, o ne ricorrano i presupposti, di retrocessione a favore dei proprietari un tempo espropriati.

3. Ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/08 come convertito dalla Legge n. 133, del 6 agosto 2008, l'inserimento degli immobili nel Piano di alienazione ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
4. La vendita di beni di interesse storico ed artistico e di quelli vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è subordinata all'espletamento della formalità dell'autorizzazione, prelazione o di liberazione dal vincolo, prevista dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 5**

#### **Procedura di alienazione**

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997, sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede, secondo quanto dispone il presente regolamento, mediante:
  - a) procedura aperta (art. 6);
  - b) procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara (art. 11);
  - c) procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando (art. 12);
  - d) procedura negoziata diretta (art. 13);
  - e) procedure nell'ambito delle convenzioni urbanistiche di cui all'art. 20.
3. La scelta della forma di contrattazione è effettuata all'inizio della procedura di alienazione con determinazione del competente Dirigente del Settore Patrimonio, acquisiti gli elementi tecnici utili da parte dei Dirigenti dell'Urbanistica e dei Lavori Pubblici, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

#### **Art. 6**

#### **Procedura aperta**

- a. In via generale, è adottato il sistema della procedura aperta.
- b. Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 13 lettera b), è obbligatoria l'indizione di una procedura aperta, con esclusione di ogni altro tipo di procedura, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art. 3, sia pari o superiore a 100.000,00 Euro.

- c. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:
  - a. la descrizione sommaria dei beni da vendere;
  - b. la procedura di gara;
  - c. il prezzo posto a base di gara;
  - d. i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
  - e. l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
  - f. l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
  - g. l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
  - h. il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 3;
  - i. l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
  - j. l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
  - k. i termini e le modalità di pagamento;
  - l. eventuali altre dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
- d. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:
  - a. coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
  - b. i dipendenti del Comune di Manfredonia che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
  - c. gli Amministratori comunali ai sensi del successivo articolo 14 del presente regolamento;
  - d. i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 3, comma 1.
- 5. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita. In particolare, l'avviso di gara viene pubblicato all'Albo on-line Comunale, sul sito Internet del Comune e mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene.
- 6. Quando il prezzo base di gara raggiunga o superi i 100.000,00 Euro, gli avvisi vengono pubblicati per estratto sulla stampa locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.
- 7. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data di

pubblicazione dell'avviso stesso. In caso d'urgenza, i termini possono essere abbreviati della metà.

8. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il trasferimento della proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto.
9. La cauzione sarà svincolata con sollecitudine per i concorrenti non aggiudicatari.
10. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.
11. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo si rinvia al vigente Regolamento per la disciplina dei contratti.

#### **Art. 7**

#### **Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione**

1. I beni di cui al piano delle alienazioni sono prioritariamente offerti, se il valore è pari o inferiore a € 50.000,00, a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile, in modo non violento e/o clandestino, quali titolari, da almeno 5 anni, di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione, stipulati con il Comune di Manfredonia, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto. Il prezzo richiesto al potenziale acquirente, determinato ai sensi dell'art. 3 del presente Regolamento, dovrà essere aumentato del 10%.
2. L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione e la specificazione delle modalità di accettazione.
3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui al comma precedente, da esercitarsi entro 60 giorni dalla sua notificazione e mediante versamento alla Tesoreria comunale di una somma pari al 10% dell'importo complessivo a titolo di anticipazione. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato o l'insufficiente versamento dell'anticipazione nel termine stabilito, l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente Regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.
4. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore a base di gara pari o superiore a 100.000,00 Euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, ancorché con contratto scaduto ed in attesa di rinnovo, si procede ugualmente con procedura aperta.
5. In tutti i casi in cui è previsto l'avviso di gara, il bando dovrà specificare che l'immobile è soggetto a prelazione legale o convenzionale.

6. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento notifica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva, non stabiliscano un termine diverso.
7. L'accettazione dell'offerta, alle condizioni prospettate, deve avvenire con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario e deve contenere la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto all'avente diritto allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

#### **Art. 8**

#### **Commissione di gara**

1. Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia a quanto disposto nel vigente Regolamento per la disciplina dei contratti.

#### **Art. 9**

#### **Offerte e aggiudicazione**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 180 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo di vendita del bene determinato con la perizia di cui all'art. 3) indicato nel bando o nella lettera di invito, unitamente alla misura minima di rialzo calcolata in non meno del 2% del prezzo base. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
3. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più alta. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, procedendo nel



modo indicato dall'art. 77 del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

4. Nel caso in cui la seduta dell'asta pubblica sia andata deserta l'Amministrazione potrà procedere in uno dei seguenti modi:
  - i. effettuare un secondo tentativo di alienazione a mezzo asta pubblica, ponendo a base il valore indicato nel primo tentativo, senza la previsione di un rialzo minimo;
  - ii. effettuare un secondo tentativo di alienazione a mezzo asta pubblica, ponendo a base il valore indicato nel primo tentativo, con un ribasso del 10%;
  - iii. effettuare la procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, secondo quanto previsto all'art. 12.

#### **Art. 10**

##### **Offerta per procura**

1. Sono ammesse le offerte per procura. La Procura deve essere speciale, per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.
3. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

#### **Art. 11**

##### **Procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara**

1. Salvo che l'Amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con la procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art. 3, non superi la somma di Euro 100.000,00.
2. In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita all'Albo online, sul sito internet del Comune e nel luogo di ubicazione dell'immobile, per almeno

quindici giorni, invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro il termine stabilito.

3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art. 6, terzo comma, già fissati all'inizio della procedura e prima della pubblicazione dell'avviso di vendita.
4. Alla procedura si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione e il funzionamento della Commissione come precisate nel vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, mentre per la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto si rinvia agli artt. 6 e 15 del presente Regolamento.

## **Art. 12**

### **Procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara**

1. La procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara è ammessa:
  - a) nell'ipotesi in cui sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura negoziata previa pubblicazione di un bando di gara e le stesse siano state dichiarate deserte e non si ritenga opportuno effettuare ulteriori esperimenti;
  - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi euro 30.000,00;
2. Nelle ipotesi di cui al comma precedente il prezzo di vendita potrà essere inferiore a quello stimato ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento, comunque mai inferiore alla possibile variazione in meno dello stesso indicato nella perizia di stima.
3. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al competente organo di gestione individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.
4. Le offerte da parte dei soggetti interessati dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
5. Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia al vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, mentre per quanto riguarda il termine per la presentazione delle offerte, la cauzione e la stipula del contratto, sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 6 e 15 del presente Regolamento.
6. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della procedura negoziata, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

**Art. 13**  
**Procedura negoziata diretta**

1. La procedura negoziata diretta – intendendosi la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un solo soggetto – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
  - a) quando sia stata effettuata, ai sensi di quanto disposto agli articoli 6, 9, 11 e 12, la procedura aperta o la procedura negoziata previa e senza previa pubblicazione di un bando e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
  - b) nei casi in cui, qualunque sia il valore dell'immobile, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici ovvero di Associazioni senza scopo di lucro ovvero di Enti Religiosi, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
  - c) quando il soggetto, in qualità di superficiario è interessato alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
  - d) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
  - e) quando ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, ovvero per dare corso a sistemazioni a livello catastale e o di assetto della proprietà, il Consiglio Comunale può autorizzare la conclusione, a procedura negoziata diretta, di contratti di permuta, con enti e privati, di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui e il trasferimento ad altri del bene pubblico. La permuta degli immobili potrà comportare anche un conguaglio in denaro, da corrispondersi per intero prima della stipula del contratto. Per la stima dei beni e il rogito del contratto si applicano le disposizioni degli articoli richiamati nel presente Regolamento;
  - f) nei casi di cui all'art. 20);
  - g) quando la commerciabilità del bene è, per la sua ubicazione, tipologia e consistenza, ristretta ad un solo soggetto e il più probabile valore di mercato sia stimato pari o inferiore ad € 20.000,00.
  - h) nei casi di cui all'art. 7.
2. La procedura negoziata diretta, di cui al presente articolo, non è soggetta ad alcuna forma di pubblicità.

#### **Art. 14**

#### **Divieto speciale di acquistare**

1. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.

#### **Art. 15**

#### **Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria, nonché delle spese tecniche per frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima, ed eventuali spese di pubblicità sostenute dall'Amministrazione, ecc.) sono a carico dell'acquirente. In tal caso, quest'ultimo è tenuto a versare al Comune di Manfredonia gli importi dovuti, prima della stipulazione del contratto.
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
5. Non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni.
6. Qualora l'aggiudicatario non sottoscriva il contratto nei termini di cui all'art. 17, lett. g), si procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento della cauzione. In tale evenienza, il Comune potrà interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare il contratto di alienazione. Si procederà all'interpello a partire dal soggetto che ha formulato la prima migliore offerta, fino al quinto miglior offerente, escluso l'originario aggiudicatario. Il contratto avverrà alle medesime condizioni già proposte dall'originario aggiudicatario in sede di offerta.

#### **Art. 16**

#### **Prezzo**

1. Il prezzo dovrà essere pagato per intero prima della stipula del contratto di vendita, salvo quanto previsto al successivo comma 2. Nel caso in cui il bando di asta o l'invito a

presentare l'offerta, richiedano il versamento di un acconto sul prezzo, l'acquirente procederà al versamento della somma dovuta a saldo alla data del rogito.

2. L'acquirente potrà dichiarare il pagamento del prezzo dovuto a saldo, o parte di esso, a mezzo di mandato irrevocabile di accredito al Comune del netto ricavo di mutuo bancario che instruirà presso un istituto di credito di sua scelta e con garanzia sull'immobile; tale dichiarazione, a pena di decadenza, dovrà essere fatta al momento della presentazione dell'offerta economica di acquisto e l'accredito dovrà essere effettuato entro e non oltre sessanta giorni dalla stipula del contratto di vendita.
3. In mancanza, il Comune provvederà ad incamerare la cauzione presentata per la partecipazione alla gara e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale precontrattuale.

#### **Art. 17**

#### **Condizioni generali di vendita**

1. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
  - a. La vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova;
  - b. Qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
  - c. L'acquirente si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta di acquisto, il Comune è invece obbligato alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stata adottata la Determinazione di aggiudicazione definitiva, salvo i casi di revoca o annullamento previsti dalla legge;
  - d. L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi del Comune rispetto agli immobili venduti a decorrere dal momento del trasferimento della proprietà;
  - e. In caso di vendita di immobile locato a terzi sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore e in suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati; in ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione in corso per tutti i diritti ed oneri ivi contemplati;
  - f. Il contratto è stipulato dal Dirigente della struttura cui fa capo la gestione del Patrimonio ed è rogato di norma da un notaio di fiducia dell'acquirente, salvo che quest'ultimo non intenda avvalersi del Segretario Generale;
  - g. I termini per la stipulazione del contratto sono stabiliti in 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva (salvo diverso termine

predeterminato nel bando di gara o nella lettera di invito), ovvero dalla comunicazione di accettazione dell'esercizio di prelazione da parte degli aventi diritto, nelle ipotesi di cui all'art. 7).

**Art. 18**  
**Gare esperite**

1. Gli esiti della gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dell'avviso di gara.
2. In particolare, l'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

**Art. 19**  
**Riserva di non aggiudicazione**

1. Il Comune, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In questo caso, il Comune procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

**Art. 20**  
**Vendita nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi**

1. In caso di adozione di strumenti urbanistici attuativi, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo i programmi integrati di intervento, i Piani per l'edilizia economica popolare e residenziale (PEEP) o i Piani di insediamenti produttivi (P.I.P.) e altri Piani Attuativi, la cessione di immobili di proprietà comunale, eventualmente ricadenti nell'ambito territoriale di tali strumenti, potrà anche avvenire nel contesto delle convenzioni urbanistiche, ove si terrà conto, oltre che del valore del bene immobile, anche del complesso degli interessi pubblici coinvolti e delle opere di interesse pubblico di cui si farà carico il soggetto attuatore.
2. Nei casi di cui al comma 1, prima dell'adozione dello strumento urbanistico, che contempli anche la cessione di beni immobili del Comune, per acquisire e valutare le proposte dei soggetti interessati dovranno essere assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, da individuarsi a cura dell'organo di gestione precedente e

comunque prevedendo almeno la pubblicazione sul sito internet del Comune ed all'Albo on-line.

3. Nelle ipotesi sopra indicate, la cessione di beni immobili di proprietà comunale avverrà, previa verifica di congruità del complesso delle operazioni proposte, da parte dell'organo competente ad approvare la convenzione urbanistica, anche congiuntamente all'approvazione della convenzione stessa.
4. Nel caso di cui al comma 1, non si applicano gli articoli 6, 8, 9, 11, 12, 13, 17 e 18 del presente Regolamento.

#### **Art. 21**

#### **Norme finali ed entrata in vigore**

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle normative di leggi e regolamenti vigenti in materia.
2. Il presente regolamento entra in vigore decorsi quindici giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi all'art. 7, comma 3, dello Statuto Comunale.