

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI

INDICE

- ART. 1 - Oggetto — Finalità del regolamento - Programmazione alienazioni**
- ART. 2 – Ambito di applicazione**
- ART. 3 – Criteri per l'individuazione dei beni da alienare**
- ART. 4 - Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore.**
- ART. 5 - Operazioni preliminari alla vendita e perizia di stima**
- ART. 6 - Forme di gara - Modalità di alienazione**
- ART. 7 –Verifica dei requisiti**
- ART. 8 – Pubblicizzazione degli avvisi di gara**
- ART. 9 - Offerte**
- ART. 10 -Trattativa privata**
- ART. 11 - Trattativa privata - Modalità di presentazione dell'offerta**
- ART. 12 - Asta Pubblica**
- ART. 13 - Predisposizione avviso d'asta**
- ART. 14 - Espletamento della gara**
- ART. 15 – Deposito Cauzionale**
- ART. 15 - Offerta unica**
- ART. 17 - Gara deserta - Eventuale riduzione del prezzo base**
- ART. 18 – Commissione di gara**
- ART. 19 - Verbale**
- ART. 20 – Contratto**
- ART. 21 – Urgenza**
- ART 22 - Garanzia**
- ART. 23 – Prezzo**
- ART. 24 – Aggiudicazione e termini di pagamento**
- ART. 25 - Gare esperite**
- ART. 26 – Permute**
- ART. 27 – Alienazione di reliquati**
- ART. 28 - Alienazione di beni soggetti a diritti di prelazione**
- ART. 29 – Alienazione di beni soggetti a vincoli**
- ART. 30 – Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici**
- ART. 31 - Norme finali ed entrata in vigore**

ART. 1 - Oggetto – Finalità del regolamento - Programmazione alienazioni

1. Il presente regolamento disciplina le procedure di vendita del patrimonio immobiliare del Comune di Ventimiglia 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 dicembre 1908, n. 783 e al Regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454 e fermi restando i principi generali sull'ordinamento giuridico-contabile degli enti locali di cui al D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

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 n. 133/2008.

4. 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 6 agosto 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.

5. Nel programma di cui sopra è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da porre in vendita e le relative modalità di alienazione.
6. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento.
7. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.
8. 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.
9. Nel caso in cui l'approvazione del programma o le eventuali variazioni dello stesso, dovessero intervenire successivamente all'approvazione del Bilancio di previsione, il Consiglio Comunale con lo stesso provvedimento procederà alle variazioni delle dotazioni attive e passive del Documento Contabile con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.
10. Resta inteso che, anche in assenza di apposito programma, la competenza all'alienazione e permuta del patrimonio comunale rimane di esclusiva competenza del Consiglio Comunale a mente dell'art. 42, comma 2 lett. l), del D.Lgs. n.267/2000.
11. In caso di pre-esistenza di un atto consiliare di indirizzo, spetta alla Giunta la definizione dei criteri operativi non specificati dal Consiglio da seguirsi nel procedimento di alienazione.

ART. 2 – Ambito di applicazione

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, previo provvedimento di dichiarazione di passaggio al patrimonio (sdemanializzazione) ai sensi dell'articolo 829 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 dicembre 1993, n. 560 e L.R. 29 giugno 2004, n. 10;
- 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, L. 23 dicembre 1998, n. 448 e dell'art. 11 della Legge n.12 dicembre 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. n. 267/2000;
- le alienazioni di beni del demanio culturale ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 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 novembre 2001, n. 410.

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

Art. 3 - 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, sono da considerarsi passibili 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 Ventimiglia o per attività strategiche;
- beni non ubicati nel territorio del Comune di Ventimiglia.

ART. 4 - Provenienza dei beni e classificazione in funzione del valore.

1. Possono essere alienati soltanto i beni ed i diritti reali sui beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.
2. Possono anche essere alienati i beni ed i diritti reali sui beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.
3. I beni sono classificati, in funzione del valore della perizia di stima attribuito, in 3 classi:

Classe Stima Sommaria

A - oltre € 400.000,00

B - da € 150.000,00 a € 400.000,00

C - sino a € 150.000,00

Art. 5 - 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 dalla Giunta Comunale.
4. Per la perizia estimativa si 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 Imperia.
5. La perizia estimativa deve contenere:
 - a) una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione dell'immobile;
 - c) documentazione fotografica;
 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 tecniche e contrattuali costituirà il prezzo da porre a base d'asta ovvero di trattativa privata. Le spese notarili e gli oneri fiscali sono a carico della parte acquirente.
6. Nei casi in cui, per particolari condizioni dei beni, vi fossero motivi per applicare abbattimenti ai valori medi di mercato, gli stessi e le relative percentuali di diminuzione del valore dovranno essere stabiliti nel programma di vendita ovvero nell'atto di autorizzazione all'alienazione.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Le permutate sono accompagnate da perizia di stima comparativa.

ART. 6 - Forme di gara - Modalità di alienazione

1. Ai sensi dell'articolo 12 della legge n. 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. I contraenti vengono individuati mediante:

a. Asta pubblica: col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa;

b. Procedura negoziata mediante gara ufficiosa: quando la natura del bene lo renda appetibile solo al mercato ristretto all'ambito locale ed il valore di perizia non superi l'importo di € 150.000,00;

- tutti i potenziali interessati devono essere in grado di poter partecipare e pertanto occorre pubblicizzare la procedura con Avviso di vendita, affisso all'Albo Pretorio e sul sito internet comunale per almeno 30 giorni;

- le offerte dovranno essere presentate in busta chiusa entro il termine prefissato in modo da assicurare il rispetto dei criteri di segretezza ed imparzialità;

- si applicano le procedure previste per l'asta pubblica in relazione alle garanzie, cauzione, condizioni e modalità di gara e aggiudicazione;

- nel giorno stabilito dall'Avviso di vendita la Commissione costituita secondo quanto previsto dall'art.18, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte;

- in caso di parità di offerta, si procederà mediante estrazione a sorte;

- delle operazioni viene redatto verbale;

- le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto;

- qualora la procedura vada deserta è possibile procedere mediante trattativa privata diretta;

c. Trattativa privata diretta (anche con un solo soggetto) per i seguenti casi:

- qualora le caratteristiche del bene, indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto o circoscritto ad un ristretto ambito di interessati, oppure che tale interesse specifico consenta di addivenire ad una stima del bene (es "per valore complementare") superiore a quella che il bene stesso avrebbe sul libero mercato; tali presupposti dovranno essere attestati in sede di perizia di stima ed indicati nel provvedimento che dispone la vendita del bene stesso.

- asta pubblica andata deserta per ben due volte;

- procedura negoziata andata deserta;

- motivi di urgenza (l'urgenza sia tale da non consentire i tempi prescritti per l'asta; le ragioni di urgenza, dovute ad eventi imprevedibili, non devono essere imputabili all'inerzia dell'ufficio comunale competente);

3. Il contratto di alienazione, per trattativa privata, fatti salvi i casi diversamente disciplinati dal presente regolamento, verrà concluso per un importo non inferiore al valore di stima.

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. 5, comma 5, 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;

- 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);

- 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 del D.Lgs. n. 50/2016 di cui all'art. 7.

ART. 7 – Verifica dei requisiti

1. Il soggetto o l'Impresa individuale che intende presentare offerta deve essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e in particolare:

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non aver riportato condanne penali con sentenze passate in giudicato per delitti che incidano sulla sua moralità professionale che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la P.A.;
- di non essere interdetto, inabilitato, fallito, di non trovarsi in stato di liquidazione o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che, a suo carico non sono in corso procedure per nessuna di tali situazioni;
- che a proprio carico non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 (*ora art. 6 del decreto legislativo n. 159 del 2011*) o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 (*ora art. 67 del decreto legislativo n. 159 del 2011*);
- di non aver commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla stazione appaltante che bandisce la gara;
- di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- che nei propri confronti non risulta l'iscrizione nel casellario informatico di cui all'articolo 213, comma 10 del D.Lgs. n. 50/2016 per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione in merito a requisiti e condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara;
- di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dall'asta pubblica e/o l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e dall'art. 32 ter C.P.;

2. Se trattasi di Società deve dichiarare:

- che la ditta è iscritta al registro delle imprese della Camera di Commercio Industria e artigianato di _____ al n. _____ o equivalente in paesi UE, o presso l'albo delle Società cooperative;
- che la ditta è in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e in particolare:
 - di non aver riportato condanne penali con sentenze passate in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla sua moralità professionale che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la P.A., e che per quanto di sua conoscenza, tanto vale anche per gli altri amministratori e legali rappresentanti qui di seguito indicati:
 - di tutti i soci per le società in nome collettivo;
 - degli accomandatari se trattasi di s.a.s.;
 - degli amministratori muniti di potere di rappresentanza per le altre società;
- che la ditta non si trova in stato fallimentare, di liquidazione, cessazione di attività, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che, a suo carico non sono in corso procedure per nessuna di tali situazioni;
- i nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti della società con i relativi poteri;
- che a proprio carico non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 (*ora art. 6 del decreto legislativo n. 159 del 2011*) o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 (*ora art. 67 del decreto legislativo n. 159 del 2011*);
- se società, cooperative o consorzi di cooperative, di non trovarsi in stato liquidazione, fallimento, concordato preventivo, di sospensione di attività o di ogni altra analoga situazione e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di alcuno di tali stati.

- di non aver commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla stazione appaltante che bandisce la gara;
- di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
- che nei propri confronti non risulta l'iscrizione nel casellario informatico di cui all'articolo 213, comma 10 del D.Lgs. n. 50/2016 per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione in merito a requisiti e condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara;
- di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dall'asta pubblica e/o l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e dell'art. 32-ter del Codice Penale e che, per quanto di sua conoscenza, tanto vale anche per gli altri amministratori e legali rappresentanti;

Si precisa che:

- nel caso di società, cooperative o consorzi, tale dichiarazione deve riguardare tutti gli amministratori muniti del potere di rappresentanza;
- nel caso di società in nome collettivo deve riguardare tutti i soci;
- nel caso di società in accomandita deve riguardare tutti i soci accomandatari.

ART. 8 - Pubblicizzazione degli avvisi di gara

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 on line, sul sito internet istituzionale dell'ente, tramite affissione di manifesti sul territorio per i beni di classe **A, B, C**;
 - per i beni di classe "A" e "B", si procederà anche alla pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione **locale**;
3. E' possibile, in ogni caso, realizzare forme di pubblicità ulteriori rispetto a quelle previste dal precedente comma 1.
4. La pubblicazione avviene, di norma, almeno trenta giorni prima della data fissata per l'incanto.
5. La procedura mediante trattativa privata è pubblicizzata mediante pubblicazione di avviso all'albo pretorio e sul sito internet istituzionale del Comune per almeno trenta giorni.

ART. 9 - Offerte

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 90 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte, pena l'esclusione dalla procedura.
3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
4. L'aumento deve essere indicato secondo le modalità stabilite dal bando. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

ART. 10 - Trattativa privata

1. La vendita di immobili mediante 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 o sia andata deserta la procedura negoziata con gara ufficiosa.
2. L'Amministrazione comunale è autorizzata a vendere i beni immobili disponibili a trattativa privata senza previo esperimento di pubblico incanto solo nei casi indicati al precedente art. 6 lett. c) e nei seguenti ulteriori casi:
 - edificio di proprietà comunale insistente su fondo di altrui proprietà;
 - terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - porzione di immobile facente parte di immobile di proprietà privata con difficoltà di utilizzo autonomo;
 - fondi interclusi.

- reliquati quali relitti stradali, aree residue dall'esecuzione di un'opera pubblica, in favore di frontisti o confinanti purchè il prezzo sia pari al valore di stima;
- alienazione a favore di Enti pubblici o Associazioni senza scopo di lucro o Enti religiosi purchè l'acquisto sia diretto a soddisfare esigenze e fini di pubblica utilità;
- qualora l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene è oggetto della vertenza stessa;
- qualora trattasi di permuta;

3. L'eventuale sussistenza delle condizioni che permettono il ricorso alla trattativa privata è 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 trattativa privata nel caso di diserzione d'asta o di procedura negoziata al fine di snellire le attività in capo agli uffici competenti.

4. Alla vendita mediante trattativa privata si applicano, in quanto compatibili, le procedure previste per il pubblico incanto.

ART. 11 -Trattativa privata - Modalità di presentazione dell'offerta

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione una "proposta irrevocabile di acquisto" contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
- le modalità di pagamento;
- le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- 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 ed urbanistica;
- di accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
- avvenuto versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, fino ad un massimo di € **50.000,00** ;
- Nel caso di trattativa diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base della contrattazione direttamente condotta con l'acquirente.
- Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la stipula del contratto, sono richiamate le disposizioni di cui al precedente art. 6.

ART. 12 – Asta pubblica

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe "A", "B", "C", e in ogni caso per i beni le cui caratteristiche, non indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto o da un ristretto ambito di interessati, oppure che tale interesse specifico non consenta di addivenire ad una stima del bene (es "per valore complementare") superiore a quella che il bene stesso avrebbe sul libero mercato oppure infine nel caso in cui non vi sia un interesse pubblico che conduca alla contrattazione con uno o più soggetti determinati.

2. La procedura prevede le seguenti fasi:

- predisposizione dell'avviso d'asta;
- affissione in luoghi pubblici dell'avviso d'asta e sua pubblicazione;
- espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse;
- aggiudicazione;

3. L'asta si tiene con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nell'avviso, ai sensi dell'Art. 73, lettera c) e 76 del R.D. 23.5.1924, n. 827 e s.m. ed i.

4. 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% come indicato al successivo comma 14.

5. 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.

6. L'asta si svolge non prima del 31° giorno successivo alla pubblicazione del bando come previsto dal precedente art. 8 in relazione alle modalità di pubblicizzazione.

7. Le offerte devono obbligatoriamente pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

8. 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.

9. Non è consentito al medesimo soggetto, in varie forme, di presentare più offerte.

10. 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.

11. 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.

12. Non sono ammesse offerte prive del deposito cauzionale pari al decimo del valore di stima dei beni.

13. 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, si procede con l'estrazione a sorte per decidere chi debba essere l'aggiudicatario.

14. Riuscito infruttuoso il primo esperimento di gara, la Giunta Comunale può autorizzare una ripetizione della procedura aperta con riduzione del prezzo base nel limite massimo del 20%.

15. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida dal presidente di gara.

ART. 13 - Predisposizione avviso d'asta

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

- i beni da vendere e la loro descrizione;
- il prezzo estimativo a base d'asta;
- le spese sostenute dall'ente nel procedimento di vendita, ivi comprese quelle di pubblicità.
- l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
- gli eventuali vincoli e servitù;
- l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento dell'asta;
- l'ufficio comunale competente presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione degli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
- l'avvertenza espressa che l'aggiudicazione sia definitiva .

ART. 14 - Espletamento della gara

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 non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato.

2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

- il prezzo in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, (secondo le modalità stabilite dal bando), 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;
- le modalità di pagamento;
- le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- di approvare ai sensi dell'art.1341 del C.C. specificamente per iscritto le seguenti condizioni:
 - a) l'indizione e l'espletamento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Ventimiglia, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - b) gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con / senza possibilità di rilanci;

c) 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 Ventimiglia, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;

d) 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;

e) tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente;

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

4. L'apertura delle buste avverrà, entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte.

5. La gara è pubblica.

6. Il Comune di Ventimiglia comunicherà, a mezzo lettera raccomandata AR o tramite PEC, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario, entro 15 (quindici) giorni dall'espletamento della gara.

ART. 15 - Deposito cauzionale

1. Non sono ammesse alla gara offerte prive del deposito cauzionale a garanzia, da effettuarsi con le modalità specificate nel bando di gara (asta/trattativa), allegando assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, fino ad un massimo di € **50.000,00**, intestato alla Tesoreria comunale del Comune di Ventimiglia o polizza fideiussoria bancaria o assicurativa come indicato dallo specifico bando di gara, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, sarà trattenuto dall'Ufficio Contratti del Comune a garanzia del buon esito dell'operazione in caso di aggiudicazione, mentre sarà svincolato per i non aggiudicatari.

2. 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. 16 – Offerta unica

1. L'esperimento di pubblico incanto può essere aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida.

ART. 17 – Gara deserta - Eventuale riduzione del prezzo base

1. Nell'eventualità in cui, nonostante l'ulteriore ripetizione della procedura aperta di cui all'art. 12, comma 14, l'asta pubblica sia andata deserta, ovvero sia andata deserta la procedura negoziata con gara ufficiosa, a seguito di autorizzazione della Giunta comunale, si potrà procedere mediante trattativa privata diretta con un prezzo ribassato entro il limite del 10% rispetto al valore posto a base dell'ultima asta andata deserta, per tutte le classi di beni di cui al precedente art. 4.

ART. 18 - Commissione di gara

1. La Commissione di gara, per l'esperimento delle aste pubbliche, è nominata dal Dirigente dell'Ufficio Patrimonio, che ne è il Presidente. Il Presidente nomina i componenti e può avvalersi della collaborazione di uno o più professionisti esterni, conferendo apposito incarico. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

2. La Commissione è nominata con specifico atto e si riunisce nella data prevista per lo svolgimento della gara.

ART. 19 - Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare (aste pubbliche) viene redatto apposito verbale da uno dei componenti della commissione, 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 costituisce titolo valido per il passaggio di proprietà del bene.
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.
5. Qualora sia dato corso ad una trattativa privata non è necessario redigere apposito verbale, fermo restando che quanto accaduto in ordine al procedimento deve essere riportato nelle premesse della determinazione dirigenziale che dispone in ordine alla cessione del bene.

ART. 20 - Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali. L'atto notarile sarà redatto entro 90 (novanta) giorni dalla data della predetta comunicazione.
Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 90 (novanta) 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.
3. L'acquirente può chiedere che il contratto sia rogato dal Segretario Generale del Comune. Qualora pervenga la richiesta di cui sopra e sussistendo ragioni di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa da valutare di volta in volta a cura del Segretario Generale, il contratto può essere rogato, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lett. c) del T.U. 18/08/2000 n. 267. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Comune, gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62 e successive modificazioni ed integrazioni, prima della stipulazione del contratto.
4. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.
5. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 1% (con un minimo di € 150,00) per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto entro la data fissata per la stipula del rogito notarile.

ART. 21 - Urgenza

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 22 - Garanzia

1. Il comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
2. 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.

ART. 23 - Prezzo

1. Fatti salvi i casi espressamente previsti dal presente regolamento, l'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, così come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la data della stipulazione del contratto.

ART. 24 - 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 5, comma 9, se non posti a base d'asta, deve essere versato dall'acquirente con le seguenti modalità:

a) Per beni il cui prezzo d'aggiudicazione sia inferiore ad € 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;

b) Per beni il cui prezzo d'aggiudicazione sia superiore ad € 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. Non sono ammessi pagamenti dilazionati

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. Nel caso di differenza negativa fra il prezzo della prima aggiudicazione e quello della seconda, il primo aggiudicatario sarà tenuto al rimborso al Comune della differenza e degli interessi relativi fino al pagamento della compravendita. Nel caso di differenza positiva, l'eccedenza è a vantaggio del Comune.

7. Il Comune, potrà rivalersi anche su crediti, eventualmente vantati dal primo aggiudicatario, a qualsiasi titolo, nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 25 - Gare esperite

1. Gli esiti delle gare saranno pubblicati nelle medesime forme previste per la pubblicazione degli estratti degli avvisi di gara e comunicati agli interessati, qualora ne facciano espressa richiesta motivata.

2. L'avviso di gara esperita indica il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale, il prezzo.

ART. 26 – Permute

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. Con deliberazione del Consiglio Comunale, l'Amministrazione è autorizzata, quando ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, a permutare a trattativa privata, con enti e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

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. 5 del presente regolamento. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.

ART. 27 - Alienazione 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 Settore Tecnico, 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 l'istanza di acquisto, di norma entro i successivi 60 giorni, al Consiglio Comunale.

ART. 28 - Alienazione di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Quando il bene da alienare è detenuto da terzi con diritto di prelazione, si procede con procedura aperta.
2. Nell'avviso di gara è precisato che l'immobile è gravato da un diritto di prelazione da parte del detentore e lo stesso deve essere menzionato nel bando di gara.
3. Esperita la procedura ed individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il risultato di gara viene comunicata al titolare del diritto di prelazione al fine dell'eventuale esercizio dello stesso, concedendo un termine non inferiore a sessanta giorni per l'esercizio del predetto diritto.
4. Se il diritto viene esercitato l'immobile è venduto al detentore, allo stesso prezzo risultante dalla migliore offerta acquisita in gara, altrimenti se nel termine assegnato non perviene alcuna accettazione, il diritto di prelazione decade e l'immobile viene alienato al soggetto che è risultato aggiudicatario.

ART. 29 – Alienazione di beni soggetti a vincoli

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, e' preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ART. 30 – Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto. Si applica l'art. 91 del Codice Appalti, D.Lgs n. 50/2016.

ART. 31 - Norme finali ed entrata in vigore

1. Il presente regolamento non si applica nelle ipotesi di alienazioni previste e regolate da specifiche disposizioni di legge. 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 atto.
3. È fatto divieto, ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile, di comprare anche all'asta pubblica per sé 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 suddetta.