

COMUNE DI MONTERIGGIONI

Provincia di Siena

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

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 26.07.2007
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 23.07.2010
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 30.12.2011

Sommario

Art. 1 – Oggetto e programmazione.....	3
Art. 2 – Caratteristiche, perizia e stima dei beni da alienare	3
Art. 3 – Il Responsabile del Procedimento	5
Art. 4 – Forme ed espletamento della gara	5
Art. 5 – Vendita mediante pubblico incanto. Procedure e avviso di gara.....	5
Art. 6 - Aste deserte.....	5
Art. 7 – Vendita mediante trattativa privata. Fattispecie e procedure.....	8
Art. 8 – Vendita mediante trattativa privata diretta. Fattispecie e procedure	8
Art. 9 – Modalità di presentazione dell’offerta.....	9
Art. 10 - Previsioni particolari di offerta.....	8
Art. 11 Permuta.....	9
Art. 12 - Commissione di gara.....	9
Art. 13 - Garanzie.....	9
Art. 14 - Contratto.....	9
Art. 15 - Modalità di pagamento.....	10
Art. 16 - Norme di rinvio.....	10
Art. 17 - Entrata in vigore.....	10

Art. 1 – Oggetto e programmazione

1. In attuazione dell'art.12 comma 2 della Legge 15/05/1997, n.127, il presente Regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare dell'Amministrazione nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. In conformità a quanto previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, in L. n. 133/2008, il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta, nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili di dismissione.
3. La classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel piano ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.
4. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera l), del D.Lgs. 267/2000, dovrà essere approvato, di norma, unitamente al bilancio di previsione annuale e triennale e ha la medesima validità.
5. Nel Piano il prezzo di vendita dei beni da alienare può essere indicato in via provvisoria.
6. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio comunale può stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel suddetto Piano, con contestuale variazione del medesimo.
7. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà dell'Amministrazione, trovano applicazione le disposizioni di cui al D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".

Art. 2 – Caratteristiche, perizia e stima dei beni da alienare

1. Possono essere alienati:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per usucapione, e altre cause;
 - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio o che comunque non siano, con riguardo, alla destinazione attuale ed effettiva, strumentali all'attività istituzionale dell'Ente;
 - 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).L'inserimento degli immobili di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle alienazioni redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, in Legge n. 133/2008, ne determina la conseguente classificazione nel patrimonio disponibile.
2. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
 - a. la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto con il quale l'immobile è posseduto dall'Amministrazione;
 - b. qualunque responsabilità dell'Amministrazione è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
 - c. l'acquirente si intende obbligato fin dal Verbale di aggiudicazione provvisoria, in caso di procedimento di gara, ovvero fin dalla data in cui perviene ufficialmente all'Amministrazione l'offerta, in caso di vendita a trattativa privata ai sensi dei

successivi artt. 6 e 7. L'Amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di compravendita solo dopo che sia stata adottata la Determinazione di aggiudicazione definitiva;

- d. l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto agli immobili;
 - e. in caso di vendita di immobile locato a terzi, sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
 - f. il corrispettivo della vendita dovrà essere versato in una o più soluzioni, secondo i termini e le modalità stabiliti dall'Amministrazione;
 - g. alla verifica delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché all'indicazione del luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.
3. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare, mediante perizia di stima, di norma, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
- a. i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b. il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico anche ad un professionista esterno. Qualora, a seguito della scelta di una particolare procedura di alienazione o di scambio di beni immobili nei quali sia parte il Comune (la quale, per i motivi di cui all'art. 7 del presente Regolamento, implichi una individuazione diretta della controparte negoziale) si rendesse opportuno il pronunciamento da parte di un organo terzo, l'Ufficio Tecnico, può stabilire di avvalersi dell'Ufficio Tecnico Erariale, sia per la redazione della perizia di stima, sia per l'ottenimento della congruità del valore di stima determinato all'interno dell'ente. Il valore stimato è la base per la successiva gara.

- 4. In sede di valutazione di beni dati in locazione o occupati, nella valutazione sarà tenuto conto degli incrementi di valore determinati dagli interventi operati dai locatari o dagli occupanti che dovranno essere rimborsati dall'acquirente agli stessi oppure scomputati al locatario stesso o agli occupanti in caso di esercizio, da parte loro, dell'eventuale diritto di prelazione.
- 5. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca a effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo; in tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita Deliberazione consiliare che indice la gara.
- 6. I beni verranno classificati, in funzione del valore, della perizia di stima attribuito in 4 Classi:

CLASSE	STIMA SOMMARIA
--------	----------------

A	maggiore di € 1.500.000,00	
B	maggiore di € 500.000,00	uguale o inferiore di € 1.500.000,00
C	maggiore di € 100.000,00	uguale o inferiore di € 500.000,00
D	uguale o inferiore di € 100.000,00	

Art. 3 – Il Responsabile del Procedimento

1. Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici (o suo delegato) per la parte della gestione straordinaria.

Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni.

In particolare il Responsabile del Procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di Deliberazioni e/o Determinazioni, redigendo gli atti di gara.

Il Responsabile del Procedimento provvede inoltre ad ammettere i partecipanti alla gara, redige il verbale e stipula il relativo contratto in nome e per conto dell'Amministrazione.

Art. 4 – Forme ed espletamento della gara

1. I beni verranno alienati mediante:
 - a) asta pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dall'Amministrazione;
 - b) asta pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara;
 - c) trattativa privata;
 - d) trattativa privata diretta.

Art. 5 – Vendita mediante pubblico incanto. Procedure e avviso di gara

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe A, B e C, ovvero con stima superiore a Euro 100.000,00 la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto, salvo quanto previsto dall'art. 7.
2. L'asta secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'Amministrazione si tiene in uno dei seguenti modi:
 - a) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dall'Amministrazione;
 - b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara.
3. Quando l'asta si tiene col metodo delle offerte segrete di cui alla lettera a) del precedente comma, il limite minimo che deve essere almeno raggiunto per potersi procedere all'aggiudicazione, viene stabilito preventivamente dal tecnico incaricato con Decreto del Sindaco, e indicato in una scheda segreta, chiusa con sigillo speciale.

In tale scheda l'Amministrazione può anche prefissare il limite di aumento che le offerte non devono oltrepassare.

La scheda viene deposta dal Presidente della Commissione di gara, alla presenza del pubblico, sul banco degli incanti, all'apertura dell'adunanza e deve restare sigillata sin dopo aperte e lette le offerte dei concorrenti.

Le offerte, unitamente con la prova dell'eseguito deposito, possono essere trasmesse all'Amministrazione che tiene l'asta, a rischio dei concorrenti, per mezzo del Servizio Postale,

ovvero mediante agenzie di recapito autorizzate ovvero mediante presentazione diretta a mano ovvero mediante terze persone, quando ciò non sia inibito dall'Amministrazione nell'avviso d'asta. Tali offerte, per essere valide, devono pervenire in piego sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura non più tardi delle ore 12.00 del giorno precedente a quello in cui si tiene l'asta.

Non sarà ritenuta valida alcuna offerta pervenuta al Protocollo generale dell'Amministrazione al di fuori del termine perentorio sopra indicato, anche se sostitutiva di offerta precedente.

Decorso il termine ultimo per la presentazione delle offerte il Sindaco, con proprio Decreto, individua il tecnico tenuto alla compilazione della scheda segreta, che lo stesso tecnico compilerà sottoscrivendola. Il tecnico racchiude tale scheda in una busta sigillata e firmata sui lembi di chiusura e la consegna al Presidente della commissione di gara, immediatamente prima dell'effettuazione della stessa.

Aperta l'asta, il Presidente, dopo deposta la scheda segreta, enumera e depone sul banco senza aprirle, le buste contenenti le offerte già pervenute in uno dei modi di cui ai commi precedenti e invita gli astanti a presentare le loro offerte.

Le offerte trasmesse o presentate non possono essere più ritirate dopo aperta l'asta, ma lo stesso offerente può presentarne altre prima che sia cominciata l'apertura delle buste.

Ciascun offerente rimette in piego chiuso al Presidente la sua offerta, presentando a parte e contemporaneamente la prova dell'avvenuto deposito.

Il Presidente, ricevute tutte le offerte, del che si accerta richiedendone ad alta voce gli astanti, e trascorsa l'ora fissata in sede di avviso d'asta, apre i pieghi in presenza del pubblico e legge ad alta ed intelligibile voce le offerte.

Iniziatasi l'apertura dei pieghi non è ammessa la presentazione di altre offerte.

L'Amministrazione ha anche facoltà di prescrivere, con l'avviso d'asta, che le offerte dei concorrenti alla gara, con la prova dell'eseguito deposito, siano inviate esclusivamente per posta, a mezzo di raccomandato A/R, in piego sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, in modo che pervengano al Protocollo generale non più tardi del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle schede e per l'aggiudicazione dell'asta, oltre il quale termine non resta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva ad offerta precedente.

Dopo lette tutte le offerte, la Commissione di gara prende cognizione del prezzo stabilito nella scheda segreta e del limite di aumento di cui sopra, se tale limite sia stato stabilito, ed eliminate dalla gara le offerte che lo abbiano oltrepassato, aggiudica il contratto al migliore offerente, senza palesare il prezzo stabilito nella scheda.

Ove nessuna offerta abbia raggiunto tale prezzo l'asta viene dichiarata deserta, e viene comunicato ai concorrenti il prezzo indicato nella scheda segreta.

4. Quando l'asta si tiene col metodo di cui al comma 2, lettera b), si osservano, quanto al modo d'invio o di presentazione delle offerte, le disposizioni del precedente comma e, più in generale, quelle contenute nell'art. 8.

La Commissione di gara, aperti i pieghi ricevuti e lette le offerte, aggiudica il contratto a colui che ha l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.

Se non sono state presentate offerte, l'asta è dichiarata deserta.

L'Amministrazione può, anche in questa forma di incanto, prefissare il limite di aumento che le offerte non devono oltrepassare. In tal caso il limite suddetto sarà indicato in una scheda segreta sigillata da deporsi ed aprirsi con le modalità di cui al precedente comma, e dopo l'apertura saranno eliminate dalla gara le offerte che abbiano oltrepassato il limite oltrepassato nella scheda.

5. Quando nelle aste ad offerte segrete due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli. Colui che risulta migliore offerente é dichiarato aggiudicatario.

A tal fine il Presidente calcola il prezzo base, costituito dal prezzo di stima maggiorato della percentuale di rialzo offerta dai concorrenti ed invita i concorrenti a formulare, su tale prezzo, un'offerta in aumento espressa in percentuale. L'offerta, firmata dall'offerente, sarà contenuta in scheda racchiusa in busta sigillata e consegnata direttamente al Presidente che, raccolte tutte le offerte, procede alla loro apertura e alla conseguente aggiudicazione a colui che ha offerto la maggiore percentuale in aumento.

Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, ovvero nel caso in cui le offerte debbano essere contenute entro il limite di aumento di cui sopra, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

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

- a) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;
- b) nel caso di procedura di cui al comma 2, lettera 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 della presentazione delle offerte;
- f) l'Ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
- g) l'indicazione che il deposito cauzionale che l'offerente è tenuto a versare, mediante assegno circolare non trasferibile, deve essere pari al 10% del prezzo a base di gara.
- h) l'eventuale previsione di diritti di prelazione.

Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi variano in funzione della classe del bene.

- per i beni di classe "A" e "B", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio dell'Amministrazione e nei luoghi pubblici del territorio, tramite mezzi di comunicazione telematica e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione nazionale ed un giornale a diffusione provinciale;
- per i beni di classe "C", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio dell'Amministrazione e nei luoghi pubblici del territorio, tramite mezzi di comunicazione telematica e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione locale;
- per i beni di classe "D" l'alienazione avverrà sulla base delle trattative private condotte con gli acquirenti. La trattativa è condotta in modo che i potenziali interessati siano messi al corrente di tale procedura; a tal fine si procede alla pubblicità mediante affissione di cartelli da apporre sul bene posto in vendita oltre che all'Albo Pretorio dell'Amministrazione e mediante comunicazione tramite mezzi di comunicazione telematica.

L'asta deve svolgersi non prima del 16° (sedicesimo) giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso.

Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al Protocollo generale dell'Amministrazione entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

Art. 6 – Aste deserte

1. Nella eventualità che la gara risultasse deserta, è possibile effettuare una nuova gara riducendo

eventualmente il prezzo fino ad un massimo del 10% (dieci). Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo eventualmente il prezzo originario fino ad un massimo del 30 (trenta) per cento. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene immobile interessato a trattativa privata diretta, previo confronto tra i richiedenti ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'asta andata deserta.

2. Dopo la terza asta andata deserta, l'Amministrazione, nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile può vendere il bene a trattativa privata diretta anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino ad un massimo di un ulteriore 10 (dieci) per cento.
3. Tutte le suddette decisioni devono essere formalizzate con Deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 7 – Vendita mediante trattativa privata. Fattispecie e procedure

1. Nel caso che risulti infruttuoso l'esperimento della procedura di gara aperta ovvero per motivi di urgenza, che sia tale da non consentire i tempi prescritti per l'asta e nell'ipotesi che le ragioni di urgenza, dovute ad eventi imprevedibili da parte dell'Amministrazione, non devono essere imputabili alla stessa, l'Amministrazione, fatta salva la possibilità di ripetere la gara con un prezzo a base d'asta diminuito con le modalità indicate al precedente articolo, può procedere alla vendita a trattativa privata. Il prezzo di stima può essere decurtato del massimo ribasso ammissibile, in analogia a quanto stabilito per la ripetizione di più esperimenti di vendita. La decisione deve essere formalizzata con Deliberazione della Giunta Comunale.
2. Al fine di procedere alla vendita a trattativa privata, l'Amministrazione pubblica, sul sito istituzionale dell'Amministrazione, l'elenco dei beni da vendere con il prezzo di vendita richiesto e l'ammontare del deposito cauzionale.
3. Chiunque sia interessato all'acquisto dovrà far pervenire all'Amministrazione la sua adesione all'offerta di vendita, specificando il bene che intende acquistare al prezzo indicato nell'offerta di vendita.

Le offerte devono pervenire entro 10 (dieci) giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di vendita e deve essere accompagnata dalla documentazione comprovante l'avvenuto deposito cauzionale.

4. Il Responsabile del Procedimento competente stabilisce con propria determinazione quali soggetti ammettere, ai sensi di legge, entro cinque giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente, inviando nello stesso termine le lettere d'invito a presentare offerta. L'offerta deve essere presentata entro dieci giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale del Comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 12 del 10° giorno.
5. L'esame delle offerte si svolge nel giorno, ora e luogo fissati nella lettera d'invito, alla presenza dei concorrenti che intendano presenziare ed è curato direttamente dal Responsabile del Procedimento, assistito da due testimoni. Il Responsabile del Procedimento aggiudica a favore di colui che ha offerto la maggior percentuale di rialzo sul prezzo di vendita. Di tale aggiudicazione il Responsabile del Procedimento redige processo verbale, da approvarsi con successiva Determinazione.

Art. 8 – Vendita mediante trattativa privata diretta. Fattispecie e procedure

1. I beni immobili possono essere venduti a trattativa privata diretta, esclusivamente nei seguenti casi:
 - a) se il bene è di classe "D" ovvero con valore inferiore a € 100.000,00;

- b) se il bene non è di classe "D", ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
- b.1 terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - b.2 manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
 - b.3 porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 - b.4 unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 - b.5 fabbricato (o unità immobiliari dello stesso), di proprietà dell'Amministrazione, di realizzazione ultra trentennale, non adibito originariamente a finalità di edilizia residenziale pubblica né ad uso di abitazione, di fatto utilizzato per sopperire alle esigenze abitative di individui ovvero di nuclei familiari in situazioni di necessità, il cui stato di conservazione richieda all'Amministrazione costi notevoli per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento alle norme di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, comprovati e quantificati da apposita relazione tecnica redatta dal Responsabile del Procedimento;
 - b.6 qualora su un'area di proprietà dell'Amministrazione Comunale vi sia la previsione:
 - dell'attuazione di specifici progetti volti alla realizzazione di iniziative edilizie a rilevante contenuto e finalità sociale da parte di un terzo ovvero una cooperativa edilizia ovvero di un Consorzio;
 - dell'attuazione di specifici progetti volti alla riqualificazione urbanistica e/o ambientale di alcune zone del territorio, purché non in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti dell'Amministrazione;
- c) se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;
- d) se trattasi di permuta;
- e) in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possono essere utilmente seguite le altre procedure per la scelta del contraente previste dalla legislazione vigente.
- f) se nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, pervengano una o più richieste, come disciplinato dall'art. 6.
2. Per le fattispecie di cui alle lett. a) – e) la vendita avviene sulla base di un prezzo che non potrà essere inferiore a quello di stima, ad eccezione per la fattispecie della sottoelencazione b.6, in cui, nella deliberazione che autorizza la vendita, il Consiglio Comunale può stabilire la fissazione di un prezzo di cessione anche inferiore a quello di stima.

Art. 9 – Modalità di presentazione dell'offerta

1. La busta contenente l'offerta deve essere racchiusa, unitamente al documento comprovante l'avvenuto deposito e alla richiesta di partecipazione con specificazione delle generalità dell'offerente, della sua residenza o sede legale, del codice fiscale e del bene che si intende acquistare, in altro plico, a sua volta sigillato e firmato sui lembi di chiusura.
All'esterno del plico deve essere scritto in stampatello e in modo ben visibile "OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE" secondo le indicazioni meglio specificate nell'avviso di gara.

La forma di invio del plico contenente l'offerta ed i documenti è, salvo diversa comunicazione contenuta nell'avviso di gara, a discrezione e a totale rischio dell'offerente e deve pervenire al Protocollo generale dell'Amministrazione non più tardi delle ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, a pena di esclusione.

L'Amministrazione non risponde per le offerte che non siano pervenute o che siano pervenute oltre i termini fissati nell'avviso di gara.

2. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo a base di gara, intestato al Comune di Monteriggioni, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara.
3. Sono ammesse le offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale di gara.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto di aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei 3 (tre) giorni successivi, mediante dichiarazione di accettazione resa nelle forme di cui al D.P.R. 28/12/2000, n. 445 "Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa". In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come il vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo l'accettazione della dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione di nomina.

4. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Amministrazione consegue all'aggiudicazione definitiva.

L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 180 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte, se non in sostituzione di altre fatte in precedenza.

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

L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per l'Amministrazione.

Art. 10

Previsioni particolari di offerta per appalti di lavori pubblici

1. Il bando di gara relativo agli appalti di lavori pubblici può prevedere, in sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione, già indicati nel programma triennale dei lavori pubblici, o nell'avviso di preinformazione per i servizi e le forniture, e che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico. Possono formare oggetto di trasferimento anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio

pubblico, purché non sia stato già pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero se la procedura di dismissione ha avuto esito negativo.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, il bando di gara può prevedere che l'immissione in possesso dell'immobile avvenga in un momento anteriore a quello del trasferimento della proprietà, trasferimento che può essere disposto solo dopo l'approvazione del certificato di collaudo.
3. I concorrenti presentano offerte aventi ad oggetto alternativamente:
 - a) il prezzo per l'acquisizione del bene;
 - b) il prezzo per la esecuzione dei lavori;
 - c) il prezzo per la congiunta acquisizione del bene ed esecuzione dei lavori.
4. Le buste contenenti le offerte specificano, a pena di esclusione, a quale delle tre ipotesi l'offerta fa riferimento. Nessun concorrente può presentare più offerte.
5. L'amministrazione dichiara la gara deserta qualora nessuna delle offerte pervenute abbia ad oggetto l'acquisizione del bene.
6. Qualora le offerte pervenute riguardano:
 - a) esclusivamente l'acquisizione del bene, la proprietà dello stesso viene aggiudicata al miglior offerente;
 - b) esclusivamente l'esecuzione di lavori ovvero l'acquisizione del bene congiuntamente all'esecuzione dei lavori, la vendita del bene e l'appalto dei lavori vengono aggiudicati alla migliore offerta congiunta;
 - c) la sola acquisizione del bene ovvero la sola esecuzione dei lavori ovvero l'acquisizione del bene congiuntamente all'esecuzione dei lavori, la vendita del bene e l'appalto per l'esecuzione dei lavori vengono aggiudicati alla migliore offerta congiunta, sempre che essa sia più conveniente delle due migliori offerte separate. In caso contrario l'aggiudicazione, avviene in favore della migliore offerta relativa all'acquisizione del bene e a quella relativa all'esecuzione dei lavori.
4. La selezione della migliore offerta avviene utilizzando il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutando congiuntamente le componenti dell'offerta.
5. Nella sola ipotesi in cui l'amministrazione non abbia stanziato mezzi finanziari diversi dal prezzo per il trasferimento dell'immobile, quale corrispettivo del contratto, il bando specifica che la gara deve intendersi deserta se non sono presentate offerte per l'acquisizione del bene.

Art. 11 - Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare, è altresì possibile permutare a trattativa privata diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati, nel

rispetto del principio di scambio tra beni omogenei, sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 2, che ne attesti l'equivalenza di valore o, diversamente, con previsione di conguaglio in denaro.

Art. 12 – Commissione di gara e redazione del verbale

1. La Commissione di gara è composta: dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici (avente funzioni di Presidente), da un dipendente dell'Area LL. PP. appositamente individuato dal suddetto Responsabile, dal Segretario Comunale (o suo delegato). La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

2. Dello svolgimento e l'esito delle gare (asta pubblica e trattativa privata) viene redatto apposito verbale dal Responsabile del Procedimento, sotto la direzione del Presidente.

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.

Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

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.

3. L'Amministrazione comunicherà, a mezzo lettera raccomandata A/R, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 (quindici) giorni dall'espletamento della gara. Nei successivi 15 (quindici) giorni il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento di una somma pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto (con un minimo di Euro 500,00) per spese di istruttoria pratica che verrà poi conguagliato con le spese contrattuali da sostenere effettivamente, che saranno comunicate prima della stipula del contratto; il prezzo offerto, invece, dovrà essere corrisposto per intero almeno 3 (tre) giorni lavorativi prima della stipula del rogito, salvo quanto previsto all'art. 12.

Art. 13 – Garanzie

1. L'Amministrazione 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. 14 – Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.

Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal Responsabile del Procedimento, mediante Determinazione.

2. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c) del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali". In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'Allegato D della Legge 08/06/1962, n. 604 "Modificazioni allo stato giuridico e all'ordinamento della carriera dei segretari comunali e provinciali", prima della stipulazione e del contratto.

3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.
4. L'atto di compravendita sarà stipulato entro 45 giorni dalla data della 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 promissaria acquirente verserà oltre il 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

Art. 15 – Modalità di pagamento

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, la Giunta Comunale potrà prevedere la possibilità del pagamento rateizzato con le modalità stabilite di volta in volta con apposita deliberazione e comunque per un periodo massimo di anni tre, oltre il pagamento degli interessi di legge oltre alla rivalutazione monetaria. In tal caso l'acquirente dovrà obbligatoriamente stipulare, prima della firma del contratto, apposita polizza fidejussoria in favore dell'Amministrazione a garanzia dell'esatto adempimento dei pagamenti rateizzati unitamente alle somme relative agli interessi e rivalutazione monetaria.
2. Nel caso in cui l'offerta si sostanzi nei modi di cui all'art. 9, dovrà essere prestata idonea garanzia fideiussoria dell'importo della progettazione e/o realizzazione delle opere di pubblica utilità.
3. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

Art. 16 – Norme di rinvio

1. Per quanto non disposto dal presente regolamento si fa espresso rinvio alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 17 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento, ai sensi del combinato disposto dell'art. 134 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e dell'art. 10 delle disposizioni preliminari al codice civile, entra in vigore il 15° (quindicesimo) giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione che avverrà contestualmente alla deliberazione del Consiglio Comunale che lo approva.