



Unione di Comuni
Valmarecchia

UNIONE DI COMUNI VALMARECCHIA

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione consiliare n. _____ in data _____

In vigore dal _____

Sede istituzionale/legale/amministrativa: Piazza Bramante, 11 – 47863 Novafeltria (RN) - C.F. 91120860407 – Tel. 0541 920442 - Fax 0541 922214

e-mail: unionecomuni@vallemarecchia.it; posta certificata: unione.valmarecchia@legalmail.it

Altra sede amministrativa: via Roma, 21/G – 47825 Torriana (RN) - Tel. 0541 675012 – Fax 0541 675350

Siti web: www.vallemarecchia.it – www.cm-novafeltria.ps.it

Unione di Comuni montani

I N D I C E

- Articolo 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO**
- Articolo 2 – BENI ALIENABILI**
- Articolo 3 – PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI**
- Articolo 4 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**
- Articolo 5 – INDIVIDUAZIONE DEL BENE**
- Articolo 6 – STIMA DEL BENE**
- Articolo 7 – PROCEDURE DI VENDITA**
- Articolo 8 - INDIZIONE E APPROVAZIONE DEL BANDO DI GARA**
- Articolo 9 - ASTA PUBBLICA**
- Articolo 10 - ASTA PUBBLICA: MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA GARA**
- Articolo 11 – ASTE DESERTE**
- Articolo 12 – DEPOSITI DI GARANZIA**
- Articolo 13 – PUBBLICITA' DEI BANDI DI GARA**
- Articolo 14 – COMMISSIONE DI GARA**
- Articolo 15 - VERBALE DI GARA**
- Articolo 16 - APPROVAZIONE VERBALE DI GARA**
- Articolo 17 – TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA**
- Articolo 18 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**
- Articolo 19 – PERMUTA**
- Articolo 20 – CAUSE DI PRELAZIONE**
- Articolo 21 – ALIENAZIONE BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE**
- Articolo 22 - STIPULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA**
- Articolo 23 – TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI AD APPALTATORE DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE**
- Articolo 24 – DISPOSIZIONI FINALI – ABROGAZIONE DI NORME – RINVIO**
- Articolo 25 – ENTRATA IN VIGORE**

Articolo 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Le norme del presente regolamento disciplinano, ai sensi dell'articolo 12 della Legge 127/1997, le modalità e le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Unione di Comuni Valmarecchia, in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783 e s.m.i. e al R.D. 17.06.1909 n. 454 e s.m.i..

2. Le procedure di cui al presente regolamento si ispirano, comunque, a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa e perseguono, altresì, l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Articolo 2 – BENI ALIENABILI

1. Sono alienabili:

- a) i beni appartenenti al demanio dell'Unione di Comuni Valmarecchia, per i quali sia intervenuto preventivo ed apposito provvedimento di sdemanializzazione;
- b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, per i quali con apposito atto sia stata dichiarata cessata la loro destinazione al pubblico servizio;
- c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.

2. Per i beni demaniali e per quelli appartenenti al patrimonio indisponibile, il motivato inserimento degli stessi nel programma delle alienazioni di cui al successivo articolo 3, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

3. Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica che è regolamentata dalla legge 24.12.1993, n. 560 e successive modifiche e dalle altre disposizioni normative vigenti in materia.

4. I beni di interesse storico, archeologico ed artistico possono essere alienati nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, approvato con decreto legislativo 22 febbraio 2004, n. 42.

Articolo 3 – PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI

1. Il programma delle alienazioni, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l), del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, viene – di norma - approvato annualmente, con apposita deliberazione, ovvero come allegato del bilancio di previsione.

2. Detto programma può essere modificato o integrato in relazione:

- al cambiamento di classificazione del bene;
- alle mutate esigenze dell'amministrazione dell'Unione di Comuni Valmarecchia;
- al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

3. In ogni caso, il consiglio dell'Unione di Comuni Valmarecchia può stabilire in qualsiasi momento, con propria motivata deliberazione, di procedere all'alienazione di determinati beni, ancorché non compresi nel programma di cui al precedente comma 1.

Articolo 4 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Ai sensi della legge 241/1990, responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili, è il responsabile del settore tecnico – competente per la gestione del patrimonio dell'Unione di Comuni Valmarecchia - ovvero altro tecnico dell'Unione di Comuni Valmarecchia appositamente nominato dal responsabile del settore per ciascuna procedura di alienazione.

2. Il responsabile del procedimento cura tutta l'attività istruttoria necessaria all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni.

3. Il responsabile del settore tecnico provvede, comunque, all'emanazione degli atti di sua competenza, ivi compresa la stipula del relativo contratto.

Articolo 5 – INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1. I beni immobili ed i diritti reali immobiliari che si intendono alienare debbono essere preventivamente ed esattamente individuati, nella loro effettiva consistenza, corredati delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sugli stessi gravanti.

2. A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- a) partita catastale;
- b) foglio;
- c) particella e sub particella;
- d) categoria catastale;
- e) classe;
- f) consistenza;
- g) superficie;
- h) destinazione urbanistica;
- i) confini;
- j) estremi atto d'acquisto ed estremi della registrazione;
- k) trascrizione (numero della registrazione) e data.

3. I dati di cui alle lettere j) e k) del precedente comma 2, non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

Articolo 6 – STIMA DEL BENE

1. Il valore di vendita del bene da alienare é determinato con perizia estimativa del responsabile del settore tecnico, o da altro tecnico dell'Unione di Comuni Valmarecchia individuato da detto responsabile di settore, ovvero - con motivato provvedimento - dall'Agenzia del Territorio, sulla base del valore di mercato del bene al momento della procedura, utilizzando criteri estimativi eventualmente desumibili da norme fiscali, tenendo conto dell'ubicazione, della consistenza, della destinazione urbanistica, dell'appetibilità commerciale, nonché di ogni altra caratteristica intrinseca od estrinseca che può essere rilevante ai fini estimativi.

2. Per perizie di particolare complessità - per la tipologia e/o per la determinazione del valore del bene - il responsabile del settore tecnico può, con motivato provvedimento, avvalersi della collaborazione di esperti di provata competenza appartenenti alla pubblica amministrazione o conferire apposito incarico a:

- a) idonei professionisti esterni all'ente;
- b) società specializzate in materia.

3. La perizia di stima contiene:

a) i dati di cui al comma 2 del precedente articolo 4;

b) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto del suo stato di conservazione e dei criteri obiettivi, nonché delle motivazioni che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

b) il valore attribuito all'immobile.

4. Nella medesima perizia si dovrà altresì indicare se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi e a quale titolo e se lo stesso sia, per legge o per convenzione, gravato da diritto di prelazione.

5. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta.

6. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario o dell'acquirente:

- le spese tecniche sostenute o da sostenersi (spese perizia, frazionamento, catasto, ecc.);
- le spese di pubblicità per l'alienazione;
- le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto.

7. La valutazione del bene stimato mantiene una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione della perizia di stima; decorso tale termine il valore suddetto verrà aggiornato annualmente dall'ufficio tecnico dell'Unione di Comuni Valmarecchia nella misura del 100% dell'incremento dell'indice ISTAT, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo, verificatosi nell'anno precedente.

8. In ogni caso la perizia di stima, ancorché aggiornata come descritto nel precedente comma 7, cesserà di avere valore decorso il sesto anno dalla data di sottoscrizione.

Articolo 7 – PROCEDURE DI VENDITA

1. La scelta della forma di gara viene stabilita, su motivata proposta del responsabile del procedimento, con determinazione del responsabile del settore tecnico, in relazione al tipo di bene soggetto a vendita e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso.

Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta.

Articolo 8 - INDIZIONE E APPROVAZIONE DEL BANDO DI GARA

1. Con apposita determinazione, il responsabile del settore tecnico:

- individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti negli atti di programmazione;
- indice la gara ed approva il relativo bando con gli elementi di cui successivo articolo 9;
- può disporre ulteriori forme di pubblicità in aggiunta a quelle obbligatorie di cui ai commi 1 e 2 del successivo articolo 13.

2. In caso di trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il responsabile provvede, con propria determinazione, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

Articolo 9 - ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica – con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo base d'asta, ai sensi dell'art. 73 - lettera c) e dell'art. 76, primo e secondo comma, del R.D. 23.5.1924 n. 827 - quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto é, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto.

2. Il bando di gara deve, di norma, contenere i seguenti elementi:

- a) l'anno, il mese, il giorno e l'ora, nonché l'ufficio dell'Unione di Comuni Valmarecchia in cui si procede all'incanto;
- b) la descrizione del bene da alienare, la sua situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
- c) il prezzo a base d'asta;
- d) le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
- e) le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
- f) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
- g) la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, determinato, di norma, in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
- h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita;
- i) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida di importo almeno pari a quello posto a base di gara;
- l) la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidamente obbligate;
- m) la precisazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
- n) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- o) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

3. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le spese di cui al comma 6 del precedente articolo 6.

4. Nel bando potranno essere previste eventuali dilazioni – non superiori a 12 (dodici) mesi - per il pagamento del saldo, che sarà maggiorato di interessi legali aumentati di 2 (due) punti percentuali e garantito da apposita fideiussione bancaria o da altra idonea garanzia.

5. Alla gara é data la pubblicità di cui al successivo articolo 13.

Articolo 10 - ASTA PUBBLICA: MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. I plichi contenenti l'offerta e la documentazione per l'ammissione alla gara devono pervenire all'Ufficio protocollo dell'Unione di Comuni Valmarecchia, con le modalità ed entro il termine perentorio indicati dal bando. Oltre tale termine non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a quella già presentata. La spedizione del plico avviene ad esclusivo rischio dei concorrenti.

2. Per il rispetto del termine vale la data del ricevimento apposta dall'Ufficio Protocollo dell'Unione di Comuni Valmarecchia sul plico contenente l'offerta pervenuta.

3. Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà contenere, pena l'esclusione dalla gara:

A) una busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante all'esterno la dicitura "Offerta economica". Tale busta dovrà contenere all'interno l'offerta in bollo, espressa in cifre e in lettere, debitamente sottoscritta dall'offerente, che non potrà essere inferiore all'importo posto a base d'asta;

B) Una autodichiarazione, debitamente sottoscritta, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, corredata da un documento d'identità in corso di validità, con il quale il titolare persona fisica/ditta individuale dell'offerta dichiara:

- di aver preso visione e conoscenza dell'immobile oggetto dell'offerta e delle condizioni di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova e di volerlo acquistare senza riserve o modifica alcuna nonché di accettare, senza riserva alcuna, le condizioni di vendita di cui al presente bando di gara;
- la sussistenza delle condizioni giuridiche per contrattare con la pubblica amministrazione;
- di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza a proprio carico di condanne penali con sentenza passata in giudicato e/o procedimenti penali in corso;

B1) Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una società, il legale rappresentante della stessa dovrà produrre una autodichiarazione, debitamente sottoscritta, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, corredata da un documento d'identità in corso di validità, con la quale dichiara:

- di aver preso visione e conoscenza dell'immobile oggetto dell'offerta e delle condizioni di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova e di volerlo acquistare senza riserve o modifica alcuna nonché di accettare, senza riserva alcuna, le condizioni di vendita di cui al presente bando di gara;
- la sussistenza delle condizioni giuridiche di contrattare con la pubblica amministrazione;
- gli estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A. della società e che nei confronti della stessa non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione nè che è stata presentata domanda di concordato. Dovrà inoltre dichiarare che i soci (se trattasi di s.n.c. o s.a.s.) oppure gli amministratori muniti di potere di rappresentanza (se trattasi di altra società o consorzio) non hanno riportato condanne penali passate in giudicato e che non hanno procedimenti penali in corso;

C) Eventuale procura speciale fatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio;

D) Eventuale dichiarazione di avvalersi della facoltà di nominare un terzo contraente;

E) Documentazione attestante il versamento del deposito cauzionale e della somma per spese d'asta.

4. Il Presidente di gara - nel giorno, ora e luogo fissati dal bando - dichiara aperta la gara che si svolge in seduta pubblica. Di seguito apre, uno alla volta, i plichi pervenuti secondo l'ordine di arrivo risultante dal protocollo, facendo constatare ai componenti della commissione ed ai presenti, la data in cui sono pervenuti e la loro integrità o meno. La commissione esamina, per ciascuno, la regolarità e completezza della documentazione e decide di ammettere o escludere dalla gara; nei casi controversi il presidente può sospendere la gara e in tal caso ai concorrenti verrà comunicata la data e l'ora di ripresa dei lavori con lettera raccomandata A/R o PEC da inviare almeno 10 giorni prima; vengono quindi aperte le buste relative alle offerte; infine, l'asta sarà provvisoriamente aggiudicata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Unione di Comuni Valmarecchia.

5. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e comunque non sia inferiore all'importo stabilito a base d'asta.

6. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.

7. Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano offerta di uguale importo ed esse siano accettabili, si procede nella medesima adunanza a richiedere agli stessi una offerta migliorativa in busta chiusa.

8. Sarà, invece, la sorte a decidere chi debba essere aggiudicatario qualora:

- nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o sia presente una sola parte;
- le offerte migliorative risultassero ancora di uguale importo;
- i presenti non intendano migliorare l'offerta.

9. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione sul bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante estrazione a sorte.

10. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Unione di Comuni Valmarecchia consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Articolo 11 – ASTE DESERTE

1. Qualora la procedura di vendita del bene, a seguito di esperimento di asta pubblica, sia andata deserta, la giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia può disporre di procedere ad un secondo esperimento, con facoltà di stabilire un ribasso fino al massimo del 10% sull'importo stabilito inizialmente.

2. Nel caso in cui anche il secondo incanto risultasse deserto, la giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia può disporre l'indizione di un terzo esperimento, con facoltà di ridurre l'originario importo a base d'asta fino ad un massimo del 20%.

3. Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste di acquisto, la giunta dell'unione di Comuni Valmarecchia può disporre la vendita del bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

4. Alla terza asta andata deserta, la giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia, con atto debitamente motivato, può:

- a) disporre che l'immobile sia venduto a trattativa privata, anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino ad un massimo del 10%;
- b) invitare l'estensore della perizia di stima a rivedere il prezzo a base d'asta per rideterminarlo in ribasso, prima che si proceda all'indizione di un nuovo esperimento di gara;
- c) valutare l'opportunità di sospendere la procedura di gara o di non procedere all'alienazione del bene.

Articolo 12 – DEPOSITI DI GARANZIA

1. Il deposito cauzionale é obbligatorio.

2. Di norma, detto deposito deve essere pari al 10% dell'importo a base d'asta, da prestarsi in contanti presso la Tesoreria dell'Unione di Comuni Valmarecchia, o a mezzo di assegno circolare.

3. Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

4. Nel caso di presentazione di assegno, lo stesso dovrà essere circolare intestato all'Unione di Comuni Valmarecchia, non trasferibile.

5. I depositi effettuati dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono restituiti dal tesoriere dell'Unione di Comuni Valmarecchia, dietro ordine, posto sul retro delle rispettive ricevute, firmato dal presidente della gara, fermo restando che:

- la cauzione prodotta dall'aggiudicatario sarà trattenuta dell'Unione di Comuni Valmarecchia come anticipazione sul prezzo;
- quella prodotta dal secondo classificato sarà trattenuta, in via precauzionale, fino all'avvenuta stipula contrattuale con l'aggiudicatario.

6. In caso di rinuncia o impedimento dell'aggiudicatario, il contratto potrà essere stipulato con il secondo classificato, mentre il primo aggiudicatario perderà ogni cauzione ed ogni altra somma eventualmente versata.

Articolo 13 – PUBBLICITA' DEI BANDI DI GARA

1. I bandi di gara vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:

a) all'albo pretorio dell'Unione di Comuni Valmarecchia e nell'apposita sezione del sito web istituzionale, per almeno trenta giorni. In caso di urgenza detto termine può essere ridotto fino alla metà;

b) all'albo pretorio della provincia, dei comuni limitrofi e delle Unione di Comuni;

c) mediante pubblica affissione sul territorio dell'Unione di Comuni Valmarecchia.

2. Per alienazioni il cui prezzo di stima sia superiore ad euro 200.000,00, l'avviso di vendita deve inoltre essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione almeno quindici giorni prima dell'effettuazione dell'incanto.

3. Qualora ritenuto opportuno, il responsabile del settore tecnico potrà disporre per altre forme di pubblicità, quali, a titolo meramente esemplificativo: sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, su quotidiani di interesse locale e/o nazionale, su riviste specializzate, trasmissione del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.

Articolo 14 – COMMISSIONE DI GARA

La commissione di gara é composta dal responsabile del settore tecnico, con funzioni di presidente, dal responsabile del settore contabile e da un istruttore del settore tecnico.

Le funzioni di segretario della commissione sono espletate da un dipendente di categoria non inferiore alla "C", individuato dal presidente, anche fra i componenti della commissione.

In caso di assenza o impedimento di uno o di entrambi i membri, la commissione viene nominata dal presidente scegliendo i membri nell'ambito e tenuto conto delle professionalità esistenti all'interno dell'Ente.

Articolo 15 - VERBALE DI GARA

1. L'esito della gara deve risultare da apposito processo verbale che viene redatto dal dipendente che assiste con funzioni di segretario.

2. Dal processo verbale deve risultare:

a) l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;

b) le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste la gara;

c) il valore a base d'asta;

d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;

e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;

f) la indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;

g) l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile fatta al miglior offerente con la indicazione del prezzo.

3. Chiusa la gara, il presidente dichiara aggiudicatario provvisorio il miglior offerente, appone la propria firma al verbale e cura che lo stesso sia sottoscritto dai componenti e dal segretario della commissione.

4. Immediatamente dopo le formalità di cui al precedente comma, oppure entro i tre giorni successivi, il presidente inviterà l'aggiudicatario provvisorio a sottoscrivere il verbale di gara.

5. Qualora l'aggiudicatario si rifiuti di firmare il verbale, se ne fa menzione nel verbale stesso.

6. Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.

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

Articolo 16 - APPROVAZIONE VERBALE DI GARA

1. Proclamata l'aggiudicazione provvisoria, il verbale di gara, con tutti i relativi documenti, viene trasmesso al responsabile del settore tecnico per la sua approvazione con apposito provvedimento.

2. Il verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono notificati all'aggiudicatario mediante lettera raccomandata A/R o PEC.

Articolo 17 – TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA

1. Si può procedere alla vendita mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di valore massimo di €. 50.000,00 (euro cinquantamila/00), per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.) e

che comunque costituiscano beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per l'amministrazione (ad esempio: reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, ecc.).

2. In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'amministrazione a seguito di avviso pubblico di vendita.

3. L'alienazione è disposta con determinazione del responsabile del settore tecnico a favore del miglior offerente ed è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore a quello posto a base delle offerte.

4. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 6, posto a base delle offerte da presentare.

5. Al fine di assicurare la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante avviso pubblico nelle forme indicate dal precedente articolo 13.

6. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 12.

7. Nel giorno stabilito dall'avviso pubblico la commissione di cui al precedente articolo 14 procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.

8. In caso di parità di offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

9. Delle operazioni di gara viene redatto apposito verbale.

10. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Articolo 18 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. È ammessa la trattativa privata diretta - intendendosi per tale la procedura secondo cui l'amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un unico interlocutore - se il valore di stima dell'immobile sia inferiore ad euro 20.000,00, ovvero se il valore sia pari o superiore ad euro 50.000,00 ma inferiore ad euro 150.000 ove ricorrano contemporaneamente una o più delle seguenti ipotesi:

a) alienazione di beni immobili a favore di enti pubblici o enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;

b) alienazione di beni immobili a favore di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;

c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

d) alienazione di fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;

e) alienazioni a favore di soggetti privati che garantiscano la destinazione del bene ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale;

f) quando l'Unione di Comuni Valmarecchia può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile dell'Unione di Comuni Valmarecchia, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa, fermo in ogni caso il disposto di cui al successivo art. 16.

g) 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;

h) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficiario o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

i) alienazione terreno di proprietà dell'Unione di Comuni Valmarecchia con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;

l) alienazione di manufatto di proprietà dell'Unione di Comuni Valmarecchia insistente sulla proprietà privata;

m) quando l'Amministrazione riceva un'offerta che superi di almeno il 20% il prezzo di stima;

n) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'articolo 11.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un valore non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente articolo 6 e deve essere approvata con deliberazione della

giunta dell'Unione di Comuni Valmarecchia, anche se già prevista nel programma delle alienazioni.

3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'amministrazione consegue alla stipula del contratto.

4. La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione di cui al precedente comma 2.

5. Per le garanzie e la cauzione si applica quanto disposto dal precedente articolo 12.

6. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente articolo 13.

Articolo 19 – PERMUTA

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con soggetti pubblici e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

2. La permuta, qualora non sia compresa nel programma delle alienazioni, deve essere approvata con delibera del consiglio dell'Unione di Comuni Valmarecchia, nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse che giustifica l'acquisizione da parte dell'amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire a parità di valore e con conguaglio in denaro.

4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'articolo 6 del presente regolamento.

Articolo 20 – CAUSE DI PRELAZIONE

1. Oltre alle fattispecie previste dalle vigenti disposizioni normative, nel programma delle alienazioni di cui al precedente articolo 3 può essere prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo.

2. Il responsabile del procedimento accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritto di prelazione, e ciò se per disposizione normativa, e/o altro titolo, anche di natura privata; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di procedura negoziata nelle forme, nei modi e termini di legge.

3. La prelazione è consentita al titolare del diritto sulla base della migliore offerta pervenuta all'amministrazione dell'Unione di Comuni Valmarecchia, ed alle medesime condizioni, e deve essere esercitata nel termine perentorio di giorni 60 (sessanta) dalla comunicazione da parte del responsabile del settore tecnico della proposta contrattuale. La proposta deve contenere ogni informazione utile per l'interessato.

4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade il diritto di prelazione sul bene e, pertanto, l'ufficio competente procede con gli adempimenti conseguenti.

Articolo 21 – ALIENAZIONE BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Qualora il bene oggetto di alienazione sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso di gara, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.

2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:

- l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
- l'accettazione dell'offerta deve avvenire alle condizioni prospettate, con atto notificato all'Unione di Comuni Valmarecchia e deve contenere la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo. La cauzione, qualora non versata in Tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve

espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Unione di Comuni Valmarecchia;

- ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione;
- qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Articolo 22 - STIPULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

1. Entro il termine stabilito dal bando di gara o comunicato dal responsabile del settore tecnico, l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo presso la Tesoreria dell'Unione di Comuni Valmarecchia, che ne rilascerà quietanza.

2. Adempiuto quanto sopra, l'acquirente dovrà comunicare con congruo anticipo, mediante lettera Raccomandata A/R o PEC, al responsabile del settore che interverrà nella stipula del contratto, la data di stipula ed il nominativo ed indirizzo del notaio rogante. La stipula dovrà avvenire comunque entro e non oltre il termine perentorio previsto dal bando di gara o comunicato dal responsabile del settore tecnico.

3. Scaduto tale termine è facoltà dell'amministrazione:

- a) considerare l'aggiudicatario rinunciatario all'acquisto senza giustificato motivo e risolvere il contratto per inadempimento incamerando il relativo deposito cauzionale;
- b) in alternativa, valutato il pubblico interesse, adire le vie legali per il riconoscimento della validità del contratto di compravendita.

3. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentrerà nel possesso materiale del bene acquistato ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Unione di Comuni Valmarecchia, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

Articolo 23 – TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI AD APPALTATORE DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE

1. In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'Unione di Comuni Valmarecchia. I beni oggetto di corrispettivo del contratto relativo a lavori pubblici, devono essere indicati nel programma triennale dei lavori pubblici così come previsto dall'art. 128 del D.Lgs. 12.04.2006, n. 163 ed osservare per la loro definitiva immissione in possesso e successiva alienazione le disposizioni dell'art. 53, comma 6, del medesimo disposto normativo.

2. L'inserimento nel programma triennale dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile ai fini della loro alienazione comporta il venir meno del vincolo di destinazione ai sensi del secondo comma dell'art. 828 del Codice Civile e dell'art. 53, comma 12, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

Articolo 24 – DISPOSIZIONI FINALI – ABROGAZIONE DI NORME - RINVIO

1. La vendita viene perfezionata con contratto, nelle forme e con le modalità previste dalla legge.

2. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa, di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

3. Salvo diversa determinazione, le vendite vengono effettuate a corpo e non a misura.

4. Fermo restando quanto previsto dal precedente articolo 9, comma 4, la parte acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, prima della stipula del contratto.

5. A far data dalla sua entrata in vigore sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari in contrasto o incompatibili con il presente regolamento.

6. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento si rinvia alle disposizioni normative vigenti in materia.

Articolo 25 – ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.