

**COMUNE DI PALENA**  
**PROVINCIA DI CHIETI**

REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE  
DI PALENA

Approvato dal Consiglio Comunale  
nella seduta del 04.05.2014- delibera n. 22

## INDICE

<a href="#">ART. 1 Finalità e oggetto.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">ART. 2 Beni da alienare.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">ART. 3 Programmazione.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">ART. 4 Stima dei beni.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">ART. 5 Procedure di vendita.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">ART. 6 Asta pubblica.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">ART. 7 Trattativa privata previo esperimento di gara informale.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">ART. 8 Trattativa privata senza esperimento di gara informale (diretta).....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">ART. 9 Permuta.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">ART. 10 Limitazioni alla trattativa diretta o privata.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">ART. 11 Limitazione concorsuale.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">ART. 12 Urgenza.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">ART. 13 Risultati di gara.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">ART. 14 Verbale.....</a>	<a href="#">10</a>
<a href="#">ART. 15 Aste deserte.....</a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">ART. 16 Proprietari frontisti, confinanti e conduttori.....</a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">ART. 17 Offerte per procura e per persone da nominare.....</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">ART. 18 Prelazione.....</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">ART. 19 Commissione giudicatrice.....</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">ART. 20 Vincoli dell'offerta.....</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">ART. 21 Crediti sui beni da alienare.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">ART. 22 Competenza.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">ART. 23 Norma di rinvio ed esecutività.....</a>	<a href="#">14</a>

### **ART. 1 Finalità e oggetto.**

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge 15.05.1997, n.127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Palena (CH) in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908, n.783 e s.m.i., al regolamento approvato con R.D.17.06.1909, n.454 e s.m.i., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

### **ART. 2 Beni da alienare.**

1. Sono alienabili:
  - a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario per espropriazione, donazione, usucapione, invenzione e altre cause;
  - b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
  - c) I beni immobili facenti parte del demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
  - d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.
3. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. N. 42 del 22 gennaio 2004.
5. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di

edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione di Piani di edilizia economica e popolare.

### **ART. 3 Programmazione.**

1. Ai sensi dell'art. 58 della Legge 6 agosto 2008, n. 133, il Consiglio Comunale approva il PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE, predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Nel Piano sono indicati:
  - a) i beni immobili o le categorie dei beni immobili che si prevede di alienare;
  - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
  - c) la stima dei singoli beni.
3. Il Piano delle alienazioni è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
4. Il Piano delle alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di necessità, su proposta della Giunta.
5. Le procedure di vendita si possono avviare subito dopo la delibera di Giunta di modifica del Piano delle Alienazioni, ferma restando la conferma della stessa da parte del Consiglio Comunale, da effettuare prima dell'aggiudicazione definitiva del bando di vendita. Nel bando di vendita deve essere specificatamente inserita la clausola sospensiva.
6. Nel proporre il programma delle alienazioni la Giunta Comunale deve acquisire e tenere conto dei seguenti fattori:
  - a) l'indirizzo programmatico economico dello sviluppo da perseguire nel proprio territorio;
  - b) lo sviluppo urbanistico da perseguire;
  - c) la scelta delle zone urbanistiche ammissibili al programma delle alienazioni derivanti dai punti sopra citati;
  - d) le indicazioni sulla convenienza derivante dall'analisi di proposte alternative alla vendita;
  - e) cambiamenti nello stato patrimoniali e misurazione delle attività e passività.

#### **ART. 4 Stima dei beni.**

1. Nel Programma delle alienazioni immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente servizio dell'Ente.
2. Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dal competente servizio, sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.
3. Al valore come sopra determinato dovranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).
4. Per perizie particolarmente complesse, in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il competente servizio comunale potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia, appartenenti all'Amministrazione o esterni.
5. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

#### **ART. 5 Procedure di vendita.**

1. Ai sensi dell'art.12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
  - a) asta pubblica;
  - b) trattativa privata, previa gara ufficiosa;
  - c) trattativa privata diretta;
  - d) permuta.
3. Il Comune assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici, che saranno sempre pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune.
4. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità a seconda del grado d'interesse e/o della rilevanza economica del bene possono essere scelte di volta in volta da parte del Responsabile del servizio competente.
5. Le procedure previste nel presente articolo possono essere adottate anche nel caso di concessione del diritto di superficie e di concessioni pluriennali d'uso di immobili di rilevante consistenza o d'interesse storico-artistico.

## **ART. 6 Asta pubblica.**

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, superiore a 100.000,00 Euro.
2. Al bando di gara, pubblicato integralmente all'albo pretorio, è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal Responsabile del servizio competente, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
3. La gara viene effettuata, di norma, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
4. Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20% del prezzo base d'asta.
5. In casi particolari ed inerenti la vendita di beni destinate ad attività economiche, inoltre si potrà procedere all'affidamento mediante procedura economicamente più vantaggiosa, mettendo a base d'asta, oltre al prezzo, i criteri di gestione e l'entità degli investimenti, evidenziando eventuali finalità di interesse pubblico che il potenziale acquirente prevede di effettuare. Il responsabile del servizio competente, potrà richiedere eventuali piani di gestione e di investimento, anche con l'indicazione delle ricadute occupazionali previste.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire nel rispetto delle formalità previste dal bando con mezzi idonei ad assicurare il deposito dell'offerta al protocollo comunale nei termini previsti.
7. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante:
  - a) deposito della somma richiesta presso la Tesoreria comunale;
  - b) fideiussione bancaria o assicurativa prestata da primaria compagnia.
8. La gara è presieduta dal Funzionario responsabile del servizio competente ovvero da altro funzionario a tal fine proposto e delegato. Il funzionario è altresì assistito da altro dipendente dell'ufficio con funzione di segretario.
9. L'apertura delle offerte avviene nei modi stabiliti dal bando di gara, in ogni caso l'apertura delle offerte economiche avviene in seduta pubblica.
10. L'aggiudicazione è fatta, in sede di gara, dal Presidente all'offerta più conveniente per l'Amministrazione comunale.
11. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto alla stipula del rogito.
12. In via eccezionale può essere consentito il pagamento dilazionato, opportunamente motivato, su

richiesta dell'acquirente. In ogni caso le dilazioni non potranno essere superiori a 24 mesi e saranno maggiorati di interessi legali aumentati di 2 punti percentuali e garantito da apposita fidejussione bancaria o da altra garanzia idonea. In tal caso il rogito verrà stipulato successivamente al pagamento dell'ultima rata.

13. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
14. La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (es.: incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.
15. Nel caso l'asta andasse deserta si applica quanto riportato all'articolo 15.
16. Qualora la Giunta comunale, con atto motivato, decida di optare per la non ripetizione dell'asta pubblica, si potrà procedere con la trattativa privata previo esperimento di gara informale o senza esperimento di gara informale, nel rispetto della disciplina contenuta nei successivi articoli 7 e 8.
17. Il Comune potrà, altresì, valutare, di fronte a due o più offerte valide di pari importo, di procedere contattando gli offerenti per un rilancio in aumento sulle offerte stesse da effettuarsi con il sistema della candela vergine o mediante offerte segrete in busta sigillata, fermo restando che, in assenza di rilanci pervenuti entro i termini all'uopo fissati, si procederà con sorteggio.
18. L'indizione e l'espletamento della gara non potranno, in alcun modo, vincolare il Comune alla aggiudicazione ed alla vendita del bene. Pertanto il relativo bando di gara dovrà contenere clausola espressa circa la facoltà ed il diritto del Comune a non rimanere assolutamente vincolato all'aggiudicazione ed alla vendita del bene senza che i partecipanti possano accampare alcun diritto pretesa, azione eccezione ed interesse presenti o futuri, fatta salva la restituzione della depositata cauzione provvisoria.

#### **ART. 7 Trattativa privata previo esperimento di gara informale.**

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata, preceduta da gara ufficiosa, quando:
  - a) esperita almeno una gara per asta pubblica, quando sia andata deserta, ovvero sia stata presentata unicamente offerta irregolare o non valida;
  - b) il valore di stima del bene sia inferiore o uguale ad Euro 100.000,00;
  - c) qualora il bene, pur superando l'importo di Euro 100.000,00, abbia caratteristiche tali da far sì che l'interesse all'acquisizione possa essere manifestata da un unico soggetto indicando, a titolo esemplificativo, i seguenti casi:

- i. terreno di proprietà del Comune con sovrastante fabbricato in diritto d'uso;
  - ii. manufatto di proprietà del Comune insistente su proprietà privata;
  - iii. porzione di fabbricato di proprietà comunale facente parte di immobile di proprietà privata con difficoltà di utilizzazione autonoma;
  - iv. motivi d'urgenza tali da non consentire i tempi prescritti per l'asta;
  - v. in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali documentate circostanze per le quali non possono essere utilmente seguite le altre procedure per la scelta del contraente previste dalla vigente legislazione.
2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante affissione di manifesti sul territorio del Comune e pubblicazione all'albo pretorio e sul sito web dell'Ente.
  3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nel precedente articolo.

#### **ART. 8 Trattativa privata senza esperimento di gara informale (diretta).**

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, nelle seguenti ipotesi alternative:
  - a) qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti;
  - b) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti pubblici, Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica;
  - c) quando i beni siano alienati a società o consorzi per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
  - d) nel caso in cui la trattativa privata di cui all'art. 7 sia andata deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide; In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20% se previsto nel bando.
  - e) per il rilancio tra due o più offerte valide di pari importo nel corso di asta pubblica o trattativa privata prevista dai precedenti punti;
  - f) in caso di permuta di cui al successivo art.9;
  - g) qualora per le caratteristiche del bene (ad esempio reliquati, fondi interclusi o parzialmente interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili), l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati, che ne facciano istanza, in considerazione della ridotta utilità del bene a causa delle



limitazioni di uso derivanti dalla interclusione, totale o parziale, oppure dalla limitata consistenza del bene stesso.

2. Nelle fattispecie di cui alla precedente lettera f) si procederà all'alienazione del bene individuando il contraente esclusivamente tra i proprietari dei fondi confinanti, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso. L'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima determinato ai sensi dell'art. 4.
3. Nella fattispecie di cui alla lettera g) si procederà all'alienazione del bene successivamente alla pubblicazione all'albo pretorio dell'istanza per 30 giorni consecutivi senza che siano pervenute osservazioni e/o opposizioni.
4. La trattativa privata diretta è formalizzata con provvedimento motivato del responsabile della procedura di alienazione.
5. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti e' accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.
6. Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto alla stipula del rogito.
7. L'aggiudicatario dovrà versare la cauzione entro 7 giorni dalla aggiudicazione provvisoria. In materia di cauzione trova applicazione quanto in merito previsto dal precedente art. 6.

#### **ART. 9 Permuta.**

1. Il Consiglio Comunale può disporre con motivata deliberazione la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica e privata di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dal competente servizio o da esperto appositamente incaricato e tenuto conto dei criteri di cui al precedente art. 4, salvo conguaglio in denaro.

#### **ART. 10 Limitazioni alla trattativa diretta o privata.**

1. Al di fuori delle ipotesi previste dall'art. 7 lett. c) n. i, ii, iii e dell'art. 8 lett. g), non sono ammessi trasferimenti in proprietà attraverso la trattativa diretta o privata a dipendenti del Comune né ai loro parenti ed affini entro il 2° grado, né ad amministratori, consiglieri, componenti di Collegi o Commissioni Istituzionale dell'Ente, siano essi ancora nell'esercizio delle funzioni ed ai loro parenti ed affini entro il 2° grado.
2. Nel caso in cui ricorrano le condizioni per una trattativa diretta o privata con soggetti attivi nell'ambito dell'amministrazione (dipendenti del Comune o loro parenti ed affini entro il 2° grado, amministratori,

consiglieri, componenti di Collegi o Commissioni Istituzionale dell'Ente, che siano ancora nell'esercizio delle funzioni e loro parenti ed affini entro il 2° grado) la stima dei beni dovrà essere sottoposta alla verifica da parte dell' Ufficio Tecnico Erariale Provinciale.

3. Il soggetto interessato deve astenersi dall'intervenire nelle fasi di vendita dell'immobile e non deve avere accesso alla documentazione inerente la vendita.

#### **ART. 11 Limitazione concorsuale.**

1. L'Amministrazione Comunale può decidere di procedere all'alienazione di un bene riservando la procedura concorsuale ad una più ristretta partecipazione di soggetti. In tal caso il ricorso a tale procedura deve essere argomentata e giustificata con il fine di giungere ad un migliore processo organizzativo della vita sociale, dei flussi di traffico od altri processi programmatici legati alla interrelazione tra territorio e società.

#### **ART. 12 Urgenza.**

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

#### **ART.13 Risultati di gara.**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati per estratto sul sito internet del Comune.
2. L'avviso di gara esperita deve contenere il numero delle offerte pervenute per ciascun lotto, l'aggiudicatario ed il prezzo di aggiudicazione.

#### **ART. 14 Verbale.**

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario dell'unità contratti, 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 tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

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.

#### **ART. 15 Aste deserte.**

1. Qualora la prima asta vada deserta, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.
2. Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario 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, l'Amministrazione può vendere il 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 l'Amministrazione:
  - a) nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
  - b) nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

#### **ART. 16 Proprietari frontisti, confinanti e conduttori.**

1. Salvo che la Legge non preveda specifici diritti di prelazione, nell'ambito della tipologia dei beni di cui all'art. 2 comma 1, è data facoltà di procedere alla cessione a trattativa privata, senza esperimento di gara, con offerta a proprietari confinanti e frontisti, conduttori o concessionari purché in regola con i pagamenti del canone.
2. L'offerta, previo accertamento delle condizioni poste per poterne beneficiare, è notificata agli aventi titolo con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione determinato dal servizio competente e delle altre condizioni generali e particolari di vendita ed oneri diversi.

3. L'alienazione è disposta a seguito di accettazione scritta redatta in carta legale da parte dei soggetti legittimati, da esercitarsi entro e non oltre 30 giorni dalla notifica e mediante versamento alla Tesoreria Comunale di una somma pari al 50% dell'offerta a titolo di anticipazione e caparra confermativa.

#### **ART. 17 Offerte per procura e per persone da nominare.**

1. In applicazione di quanto previsto dall'art. 579 c.p.c., sono ammesse offerte per conto di terzi (procura ed anche persone da nominare) secondo le modalità e le procedure di cui al presente Regolamento, presentando la documentazione richiesta nell'avviso e versando la prescritta cauzione. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.
3. 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 dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei dieci giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
5. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

#### **ART. 18 Prelazione.**

1. Il competente servizio accerta prima dell'avvio delle procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto, anche nel caso in cui non abbia partecipato alla gara, sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del responsabile competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
3. Non si riconosce il diritto di prelazione sugli immobili occupati abusivamente.
4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

5. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il servizio procede con gli adempimenti conseguenti.

#### **ART. 19 Commissione giudicatrice.**

1. Qualora si faccia luogo all'aggiudicazione con il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, la Giunta comunale provvede alla nomina di una Commissione alla quale affidare la valutazione delle proposte di acquisto in rapporto agli elementi richiesti nel bando di gara o nella lettera invito. La nomina deve avvenire dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte di acquisto.
2. La commissione è composta da esperti particolarmente qualificati che possano fornire giudizi anche in merito agli aspetti socio-economici, urbanistici, ambientali delle proposte d'acquisto, in relazione alla peculiarità degli elementi oggetto di valutazione, in numero dispari non superiore a cinque, interni e/o esterni all'Amministrazione. Nell'atto di nomina è altresì precisato se ed in quale misura devono essere compensati gli esperti esterni dell'Amministrazione.
3. La Commissione provvede a:
  - a) escludere le offerte che contengano un prezzo inferiore a quello minimo richiesto dall'Ente, nonché quelle offerte che non contengano le garanzie o la documentazione richiesta a pena d'esclusione;
  - b) valutare le proposte ammesse sulla base degli elementi richiesti dall'Amministrazione comunale;
  - c) richiedere ai proponenti, nel rispetto della "par condicio", per non più di due volte, un miglioramento della proposta;
  - d) procedere alla motivata formulazione di una graduatoria di merito delle proposte.
4. Dei lavori della Commissione giudicatrice, che si svolgono in seduta non pubblica, viene redatto apposito verbale contenente le diverse motivazioni, che viene trasmesso al responsabile cui è affidata la gestione del patrimonio comunale per l'adozione della determinazione di aggiudicazione provvisoria.
5. L'aggiudicazione provvisoria non costituisce obbligo a contrarre per il Comune. La presente disposizione deve essere inserita nel bando di gara.

#### **ART. 20 Vincoli dell'offerta.**

1. Tutti gli impegni contrattualmente assunti dagli aggiudicatari sono vincolanti per sé e per i suoi aventi causa. L'amministrazione avrà cura di richiedere idonee garanzie per assicurarsi l'adempimento di quanto progettato e proposto; a tal fine verranno apposte specifiche clausole all'interno del contratto da stipulare.

### **ART. 21 Crediti sui beni da alienare.**

1. Nel caso in cui l'immobile sottoposto alle procedure di vendita di cui al precedente art. 5, dove l'aggiudicante vantasse un credito sull'Amministrazione cedente, per lavori od altro regolarmente autorizzati e contrattualmente stabiliti, lo stesso, ancorché sia risultato aggiudicatario avvalendosi del diritto di prelazione, non può pretendere il pagamento della somma residua ancora da defalcare dalla eventuale locazione in atto se il residuo si estinguesse nei successivi 12 mesi.
2. La stessa norma vige qualora l'immobile fosse rimasto aggiudicato ad altro soggetto.
3. Il riconoscimento del credito deve risultare da spese dettagliatamente descritte, documentate e regolarmente fatturate riguardanti i soli interventi sulla struttura immobiliare di che trattasi.

### **ART. 22 Competenza.**

1. La redazione del piano delle Alienazioni e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare di cui all'art. 3 è predisposto dal Responsabile a cui è affidata la gestione del patrimonio immobiliare del comune, il quale lo redige tenendo conto delle indicazioni di sviluppo programmatico dell'Amministrazione.

### **ART. 23 Norma di rinvio ed esecutività.**

1. Il presente regolamento entra in vigore dal momento in cui diviene esecutiva la relativa deliberazione consiliare di approvazione.
2. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente Regolamento, si rinvia alle norme ed ai principi generali in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.