

COMUNE DI CISERANO
(Provincia di Bergamo)



**REGOLAMENTO PER IL
TRASFERIMENTO DEI BENI IMMOBILI
DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**

(art. 12 – comma 2 – Legge n. 127/97)

Allegato alla deliberazione C.C. n. 43 del 14.11.2006

Il Responsabile
Area Gestione e Pianificazione
del Territorio
Arch. Alessandro Zanini

PARTE I°

NORME GENERALI

Art. 1

Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, comma secondo, della L. 15 maggio 1997, n. 127 (anche in deroga alle norme di cui alla L. 24 dicembre 1908, n. 783, al Regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909, n. 454, nonché alle norme in materia di contabilità generale degli enti locali, e successive modifiche ed integrazioni), disciplina le procedure di trasferimento a terzi di beni appartenenti al patrimonio immobiliare disponibile del Comune ovvero di costituzione di diritti reali inerenti i beni medesimi, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Il presente regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza, garantendo, al contempo, adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

Art. 2

Beni immobili di interesse storico e artistico

1. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.1.2004, n. 42 *“Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 giugno 2002, n. 137”*, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 12, comma 3 e seguenti della legge 15 maggio 1997, n. 127.

Art. 3

Competenze degli organi

1. Il trasferimento a qualsiasi titolo di beni immobili, qualora non sia previsto in atti fondamentali del Consiglio, appartiene alla competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.
2. Annualmente, ovvero in sede di approvazione del bilancio di previsione o del programma delle opere pubbliche, il Consiglio Comunale può approvare, su proposta della Giunta, un programma di alienazione del patrimonio comunale disponibile, recante:

- a. l'elenco dei beni del patrimonio comunale immobiliare disponibile che si ritengono ammissibili di trasferimento, completo delle descrizioni di cui al successivo art. 7;
 - b. le relative condizioni essenziali di cessione in base alle procedure previste dal presente Regolamento.
3. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti. In tal caso, le procedure di variazione sono le medesime di quelle previste per l'approvazione del programma, tenuto conto del fatto che il Consiglio Comunale può sempre disporre, anche in assenza del programma di cui al precedente comma 2, l'alienazione del patrimonio comunale.
4. Nel caso in cui l'approvazione del programma, ovvero le variazioni al medesimo, dovessero intervenire successivamente all'approvazione del bilancio di previsione, il Consiglio Comunale, con lo stesso provvedimento, procederà alle necessarie variazioni delle relative postazioni.
5. La Giunta comunale, a seguito dell'approvazione del programma di alienazioni di cui al precedente comma 2, nonché nei casi previsti dal comma 3, affida, con il piano esecutivo di gestione, ovvero con apposito atto deliberativo, al responsabile apicale del Servizio Tecnico il compito di attuare il programma delle alienazioni per l'anno di riferimento, provvedendo, al contempo, ad approvare la stima dei beni inseriti nell'elenco di cui al precedente comma 2, punto 1, secondo i criteri fissati al successivo art. 7.
6. Il procedimento conseguente alle deliberazioni del Consiglio Comunale e della Giunta Comunale di cui ai commi precedenti, appartiene al responsabile apicale del Servizio Tecnico, il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'Amministrazione, della correttezza amministrativa e dell'efficienza della gestione procedurale.

Art. 4

Il Responsabile

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile dell'Area Gestione e Pianificazione del Territorio.
2. Il Responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione della proposta del programma di alienazione da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale.
3. In particolare, il Responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

4. Sulla base di valutazioni tecniche, il Responsabile del procedimento istruisce le proposte di deliberazioni di Consiglio e, ove necessario, di Giunta di cui al precedente art. 3, e redige gli atti di gara.
5. In attuazione degli atti fondamentali indicati all'art. 3, il Responsabile del procedimento indice le procedure concorsuali direttamente con propria determinazione, e ne cura il successivo svolgimento, approvando il verbale di aggiudicazione della commissione di gara, e stipulando il relativo contratto in nome e per conto del Comune.

Art. 5

Patrimonio immobiliare disponibile

1. Fanno parte del patrimonio comunale disponibile le aree e gli immobili non adibiti o non più necessari per attività, funzioni o servizi pubblici comunali, e quelli sdemanializzati, con provvedimento espresso o tacito.
2. La dismissione o sdemanializzazione può risultare altresì dalla motivata inclusione del bene nell'elenco degli immobili ammissibili di trasferimento di cui al comma 2 del precedente art. 3.
3. Parimenti, l'appartenenza del bene al patrimonio disponibile può risultare, altresì, dall'approvazione di normativa urbanistica con cui si destini il bene stesso a funzioni suscettibili di attuazione ad iniziativa privata.
4. Gli atti di disposizione disciplinati dal presente Regolamento possono concernere altresì gli spazi nel sottosuolo delle aree di cui ai precedenti commi, che possono essere concessi in uso o in diritto di superficie per funzioni di interesse generale quali parcheggi di uso pubblico e privati pertinenziali, strutture associative, ricreative, culturali, espositive.

PARTE II°

PROCEDURE DI VENDITA DI BENI IMMOBILI COMUNALI

Art. 6

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni di cui ai successivi articoli si applicano alle procedure aventi ad oggetto la vendita, o la cessione di diritti reali a terzi, a fronte di corrispettivo in prezzo, di aree od immobili del patrimonio comunale, relativamente alle quali l'Amministrazione persegue l'obiettivo del massimo utile economico.

Art. 7

Inventario, perizia e stima dei beni

1. Ai fini della deliberazione consiliare di cui all'art. 3, commi 2 e 3, i beni oggetto di alienazione debbono essere previamente identificati a cura del Responsabile del Servizio competente, in modo che siano indicati:
 1. la ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
 2. la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
 3. i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato.
2. Ai fini della deliberazione di Giunta Comunale di cui all'art. 3, comma 5, il competente servizio comunale redige la stima del valore venale del bene, sulla base del più probabile prezzo di mercato, dedotto il capitale corrispondente agli oneri e passività inerenti al fondo e da accollarsi espressamente all'acquirente tra le condizioni speciali da indicare sull'avviso di gara; in funzione di particolari caratteristiche dell'immobile, la valutazione dei tecnici comunali può essere integrata con quella di esperti operanti nel settore.

Art. 8

Condizioni generali di vendita

1. La determinazione dirigenziale di alienazione del bene di cui all'art. 4, comma 5, deve contenere:
 1. la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
 2. l'indicazione dei dati catastali;
 3. la partita catastale;
 4. per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie;
 5. per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;

6. l'indicazione degli oneri inerenti al bene;
 7. il prezzo di stima dell'immobile.
2. La vendita, altresì, è effettuata, con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
1. la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;
 2. qualunque la responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
 3. l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;
 4. l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile, salva diversa previsione e salvi i casi di cessione diritti reali parziari;
 5. sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
 6. deve essere indicato il corrispettivo minimo della vendita, da versarsi secondo le modalità stabilite;
 7. devono essere indicate la natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti sono tenuti a produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

Art. 9

Modalità di vendita

1. La vendita dei beni o la cessione di diritti reali immobiliari si effettua ordinariamente mediante pubblici incanti con il sistema del massimo rialzo, sulla base del valore di stima, espletate le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni in conformità a quanto disposto dal presente Regolamento.
2. Al di fuori dei casi previsti nella parte terza del presente Regolamento, è' ammesso il trasferimento del bene o del diritto reale a mezzo di trattativa privata, regolata dal successivo art. 19, nei seguenti casi:
 1. esperimento di asta deserta;
 2. motivi di urgenza;
 3. qualora si tratti di fondi interclusi o, comunque, di immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.
 4. Per casi particolari e con deliberazione, motivata, del Consiglio Comunale può essere disposta, mediante trattative privata, l'alienazione dei beni immobili a favore di Enti o Associazioni regolarmente costituite, che operano per fini

sociali, culturali, sportive e comunque di interesse pubblico re che non perseguono scopi di lucro.

3. Ai fini di cui al precedente comma 2.2, la sussistenza dei motivi di urgenza è deliberata dal Consiglio Comunale nonché dalla Giunta Comunale, secondo le seguenti prescrizioni:
 - qualora l'ammissibilità della trattativa privata sia già prevista in precedente atto consiliare relativo agli specifici beni immobili di cui trattasi, con propria delibera la Giunta Comunale autorizza il Responsabile del servizio ad attivare immediatamente detta procedura;
 - qualora il ricorso alla trattativa privata non sia previsto in precedente deliberazione del Consiglio, la Giunta, con propria delibera, può, indicandone le ragioni ai sensi dei commi che precedono, dare mandato al Responsabile del servizio di attivare immediatamente la procedura di alienazione a trattativa privata. In tal caso, l'alienazione del bene sarà però subordinata a condizione sospensiva dell'efficacia, consistente nella necessaria conferma, da parte del Consiglio Comunale, della sussistenza dei motivi di urgenza.
4. Relativamente alla fattispecie di ricorso alla trattativa privata di cui ai precedenti commi 2 e 3, il Consiglio Comunale, previa istruttoria del Responsabile del competente servizio, valuta ed eventualmente approva, la sussistenza delle relative condizioni di ammissibilità.

Art. 10

Gli incanti

1. L'apertura degli incanti è resa nota mediante pubblici avvisi, nei quali sono indicati:
 1. i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 2. il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti, le modalità e i termini di pagamento;
 3. i diritti ed i pesi inerenti all'immobile;
 4. l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede agli incanti;
 5. il periodo durante il quale sarà possibile far pervenire l'offerta, con l'avvertenza che le offerte pervenute fuori dai predetti termini saranno considerate inammissibili;
 6. il luogo e l'ufficio in cui si eseguono gli incanti;
 7. l'ufficio presso il quale sono ostensibili i documenti;
 8. l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta e quello presuntivo del deposito da effettuarsi dall'offerente in caso di aggiudicazione, nonché le modalità con cui devono essere effettuati i predetti depositi e quelle per la restituzione degli stessi;
 9. le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
 10. il modo in cui si procede agli incanti;
 11. la possibilità di ammettere offerte per procura o per persona da nominare, in conformità a quanto stabilito all'art. 13;

12. l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito per l'incanto;
13. l'indicazione dei requisiti soggettivi richiesti ai concorrenti, e relative modalità di attestazione, quali:
 - insussistenza di condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione in base alla normativa vigente;
 - per le imprese, l'iscrizione al relativo registro; in caso di società, la composizione degli organi e l'indicazione del detentore la rappresentanza legale;
 - per le società e le imprese anche individuali, l'indicazione espressa, eventualmente contenuta nel certificato di iscrizione al registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
14. le modalità di presentazione dell'offerta, in particolare indicando l'ammissibilità di spedizioni, oltre che a mezzo posta, altresì tramite corriere o con inoltro *brevi manu* con ricevuta all'ufficio protocollo del Comune;
15. le modalità di compilazione dei documenti, delle offerte dichiarazioni o attestazioni, e le relative modalità di imbustamento e sigillatura;
16. l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
17. il divieto, pena l'esclusione, per il medesimo soggetto di presentare più offerte;
18. l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
19. l'indicazione del periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dall'offerta.

Art. 11

Pubblicità degli avvisi di gara

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 della L. 127/97, nei termini che seguono.
2. Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi per almeno trenta giorni naturali consecutivi con le seguenti modalità:
 - all'albo pretorio del Comune di Ciserano e sul sito internet, qualora si tratti di alienazione di beni di valore inferiore a 50.000 euro;
 - all'albo pretorio, sul sito internet e per estratto su un quotidiano a tiratura locale., per alienazioni di beni di valore compreso tra 50.000 e 500.000 euro;
 - all'albo pretorio e sul sito internet, per estratto su un quotidiano a diffusione nazionale, per alienazioni di beni il cui valore sia superiore a 500.000 euro.
3. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza.

4. Qualora ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità stabilite al precedente comma 2, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, ovvero utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.

Art. 12

Commissione di gara

1. Le offerte pervenute sono valutate da apposita Commissione, costituente collegio perfetto che agisce sempre in presenza di tutti i suoi componenti, composta da:
 - Responsabile del competente Servizio, quale Presidente;
 - n. 2 dipendenti comunali, componenti, di qualifica non inferiore alla Categoria C, tra cui un tecnico designato dal Presidente.
2. Assiste, con le funzioni di segretario e con l'obbligo di redigere il verbale di gara e delle relative aggiudicazioni, un dipendente designato dal Presidente.

Art. 13

Offerte per procura e per persona da nominare

1. Possono essere ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. In tal caso, 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 solidalmente 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, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio, in qualunque momento sino alla stipulazione del contratto di cui al successivo art. 23. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
4. In ogni caso, 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, anche nel caso che l'offerta sia stata fatta per persona da nominare, e sia stata fatta ed accettata la successiva dichiarazione.

Art. 14

Depositi di garanzia e per spese contrattuali

Il deposito cauzionale è obbligatorio.

1. La cauzione provvisoria deve essere pari al 5% dell'importo a base d'asta, da prestarsi in contanti presso la Tesoreria comunale, o a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa o assegno circolare. Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario. Nel caso di presentazione di assegno, lo stesso dovrà essere circolare intestato al Comune, non trasferibile. Nel caso di presentazione di fidejussione bancaria o polizza assicurativa la stessa dovrà avere durata non inferiore a 180 giorni dalla gara e contenere la rinuncia, da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, l'impegno da parte dello stesso a rimanere obbligato in solido con il debitore principale fino a quando l'ente non dichiara il pieno adempimento degli obblighi assunti.
2. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare i depositi di cui al precedente comma.
3. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione.

Art. 15

Modalità della gara

1. L'asta si tiene per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
2. Per gravi, imprevedibili e sopravvenuti motivi, il Responsabile può revocare il procedimento di gara prima dell'aggiudicazione definitiva, restituendo le cauzioni provvisorie senza altro aggravio.

Art. 16

Offerte mediante schede segrete

1. Le offerte segrete, unitamente alla prova dell'eseguito deposito, devono essere inviate all'amministrazione, ad esclusivo rischio del concorrente. Il piego, contenente l'offerta (chiusa in apposita busta sigillata) e gli altri documenti richiesti, per essere valido, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune, entro e non oltre il giorno e l'ora stabiliti nell'avviso; detto piego dovrà pervenire chiuso e sigillato a mezzo di ceralacca o tramite apposizione di timbri e firma sui lembi di chiusura, e dovrà recare l'indicazione della ragione sociale e l'indirizzo del concorrente, nonché l'oggetto e la data della gara.
2. Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute al di fuori dei termini di cui all'art. 10.5, non sono ammessi reclami.
3. L'aumento offerto rispetto al prezzo base deve essere espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo in lettere e quello in cifre, è valida l'indicazione più favorevole al Comune.
4. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità indicate nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Art. 17

Modalità di svolgimento della gara

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso, non prima del trentunesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso all'albo pretorio, alla presenza della Commissione di gara al suo completo.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. Ricevute tutte le offerte, l'autorità che presiede l'asta, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i pieghi in presenza di almeno due testimoni, verifica le condizioni di ammissibilità, dichiara le offerte escluse, e legge o fa leggere ad alta voce le sole offerte ammesse.
4. Chiusa la gara, la commissione forma la graduatoria tra gli offerenti, e il Presidente della commissione dichiara provvisoriamente aggiudicatario il migliore offerente, ovvero colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.
5. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
6. Quando 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. In

caso di assenza di uno dei concorrenti per offerte uguali, la Commissione aggiorna i propri lavori e convoca entrambi i concorrenti ad apposita seduta per l'esperimento della licitazione tra di essi. Il miglior offerente nella predetta licitazione ristretta, è dichiarato aggiudicatario.

7. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali voglia migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

Art. 18

Ripetizione della gara

2. Nel caso di infruttuoso dell'esperimento d'asta, il responsabile del procedimento assume i provvedimenti conseguenti per l'indizione della trattativa privata, a sensi degli artt. 9 e 19 del presente Regolamento.

Art. 19

Vendita a trattativa privata

1. L'Amministrazione può procedere alla vendita a trattativa privata, qualora lo ritenga conveniente, degli immobili per i quali si siano verificate le diserzioni di gara di cui all'art. 18.
2. La facoltà di cui al comma precedente è ammessa purché il prezzo e le condizioni dell'asta, ovvero dell'ultima asta andata deserta, non subiscano variazioni se non a vantaggio dell'Amministrazione, ferma restando la facoltà del Responsabile del Servizio competente, qualora verifichi che la diserzione sia causata dall'elevatezza del prezzo, di disporre una o più riduzioni del prezzo medesimo, fino ad un massimo del 20%.
3. In caso di inutile esperimento anche della trattativa privata a prezzo ridotto, il Responsabile rimette ogni ulteriore determinazione alla Giunta.
4. La trattativa privata esperita, sia a seguito di gare deserte che negli altri casi indicati all'art. 9, è regolata dalle disposizioni contenute nel presente articolo e, per quanto compatibili, dalle norme della parte seconda del presente Regolamento.
5. I partecipanti alla trattativa privata, in numero non inferiore a tre, sono individuati ed invitati a cura del Responsabile del procedimento.
6. Le offerte presentate devono essere accompagnate dalla prova degli avvenuti depositi di garanzia.

7. La vendita viene determinata a favore di chi abbia presentato la migliore offerta in aumento, a seguito di trattativa direttamente condotta con i possibili acquirenti.
8. Qualora un solo soggetto accetti l'invito di cui al precedente comma 5, o, qualora sia presentata una sola offerta valida, si procederà comunque all'aggiudicazione.
9. L'esito della trattativa deve risultare da apposito processo verbale, approvato con determinazione del Responsabile del procedimento.
10. Per il pagamento del prezzo si applicano le disposizioni di cui all'art. 23.

Art. 20

Verbale di gara

1. L'esito della gara deve risultare da processo verbale, redatto dal dipendente che assiste la commissione con funzioni di segretario.
1. Il processo verbale deve indicare:
 1. l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;
 2. le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara;
 3. il valore a base d'asta;
 4. le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
 5. le offerte avanzate o pervenute, le offerte escluse e le relative cause di esclusione, le offerte ammesse ed il prezzo offerto;
 6. la indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
 7. la graduatoria tra gli offerenti e l'offerta aggiudicataria dell'immobile con la indicazione del prezzo.
2. Qualora non siano state presentate offerte, ovvero le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente Regolamento, viene compilato processo verbale di asta deserta.
3. Il verbale di gara è sottoscritto da tutti i componenti e dal Segretario della Commissione: esso non tiene luogo di contratto.

Art. 21

Approvazione del verbale di gara – Pubblicità delle gare esperite

1. Proclamata l'aggiudicazione provvisoria, il Responsabile del procedimento provvede alla verifica dei requisiti soggettivi dell'aggiudicatario e, se positiva, approva il verbale di gara e la relativa graduatoria finale, e dichiara, altresì, la definitiva aggiudicazione, con apposita determinazione da comunicarsi all'acquirente.
2. Qualora la verifica dei requisiti soggettivi dia esito negativo, il Responsabile del procedimento dichiara la decadenza dell'aggiudicatario provvisorio, ed assume i provvedimenti previsti all'art. 25.
3. Gli esiti di gara vanno comunicati a tutti i partecipanti all'asta e sono pubblicati all'albo comunale e sul sito internet del comune.

Art. 22

Restituzione dei depositi

I depositi effettuati, agli effetti del precedente art. 14, dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari, sono restituiti, senza corresponsione di interessi. Quella prodotta dall'aggiudicatario sarà svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita; quella prodotta dal secondo classificato sarà trattenuta, in via precauzionale, fino all'avvenuta stipula contrattuale. 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.

Art. 23

Pagamento del prezzo di vendita – Stipulazione del contratto

1. Entro 30 giorni dalla comunicazione di intervenuta aggiudicazione definitiva, l'acquirente deve versare presso la Tesoreria comunale il prezzo di aggiudicazione, salve le diverse modalità previste nel bando.
2. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.
3. Dell'avvenuto versamento dovrà essere consegnata quietanza al competente servizio comunale.
4. Dal giorno dell'avvenuto pagamento, l'acquirente subentra nel godimento dei frutti, in tutti i diritti ed azioni spettanti al Comune e nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salve diverse previsioni.

5. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.
6. La vendita è perfezionata con contratto, in conformità al codice civile.
7. Il contratto è stipulato dal Responsabile del Procedimento, in forma di atto pubblico rogato da Notaio scelto dall'acquirente, ferma la possibilità per l'Amministrazione di indicare che il contratto sia rogato dal segretario comunale, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267. In tale ultimo caso, l'acquirente è tenuto a versare al segretario comunale, prima della stipula, gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di rogito.

Art. 24

Spese contrattuali - Imposte

1. 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 e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.
2. Le alienazioni comunali sono esenti dall'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art. 2, comma 2 del D.L. n. 559 del 25.11.1996, convertito in L. 24.1.1997, n. 5.

Art. 25

Decadenza e revoca dell'aggiudicazione

1. L'aggiudicatario decade dall'aggiudicazione definitiva qualora ometta di versare il prezzo con le modalità ed entro i termini previsti, o in caso di mancata stipulazione del contratto alla data fissata, o a seguito di rinuncia.
2. In tali casi, e nell'ipotesi di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria di cui all'art. 21, il Responsabile del procedimento procede alla verifica dei requisiti soggettivi del secondo offerente in graduatoria e, se positiva, dichiara, con propria determinazione, la decadenza dell'aggiudicatario e l'aggiudicazione al secondo classificato.
3. In caso di successive rinunce o decadenze, il Responsabile del procedimento provvede, con le medesime modalità, ad aggiudicare il bene agli ulteriori offerenti in graduatoria, a condizione che il prezzo da questi offerto sia pari o superiore a quello a base di gara.

4. Qualora si verifichi l'impossibilità di aggiudicare il bene al prezzo minimo indicato al comma precedente, il Responsabile del procedimento dichiara l'annullamento della gara. In tal caso si procede secondo quanto disposto al precedente art. 18 per i casi di asta andata deserta.
5. In ogni caso, il Comune trattiene le somme versate dall'aggiudicatario decaduto o rinunciante a titolo di garanzia secondo il disposto di cui al precedente art. 10.8.. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario decaduto o rinunciante i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su questi, ferme restando tutte le azioni di responsabilità contrattuale.

PARTE III°

ALTRE FATTISPECIE DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI COMUNALI

Art. 26

Ambito di applicazione

1. Fatta salva la fattispecie di vendita di cui alla parte seconda del presente Regolamento, i beni immobili del patrimonio comunale possono formare oggetto di atti di disposizione a diverso titolo, compresa la permuta, con i quali ne viene conferita a terzi la proprietà, o la titolarità di diritti edificatori ad essi pertinenti.
2. In tali casi, l'Amministrazione può perseguire obiettivi diversi ed ulteriori da quello del massimo risultato economico indicato all'art. 6; conseguentemente, in luogo del pagamento di prezzo possono essere previste diverse, purché congrue, forme di corrispettivo, quali l'esecuzione di opere di interesse pubblico o generale, oppure la cessione a favore del Comune di aree o di immobili di maggiore interesse ed utilità per l'Amministrazione, ecc.
3. Le relative determinazioni sono soggette, in quanto e se compatibili, alle procedure contenute nella parte seconda del presente Regolamento, tenuto, peraltro, conto dei diversi e specifici interessi pubblici ricorrenti nella fattispecie, ed i relativi criteri e valutazioni di natura urbanistica, sociale, infrastrutturale, economica, ecc.
4. In particolare, è ammesso il ricorso a tali forme di trasferimento nell'ambito di piani attuativi interessanti anche aree di proprietà comunale e nell'ambito di procedure urbanistiche convenzionali, ivi compresi gli strumenti programmatici, anche in variante alla strumentazione urbanistica, previsti dalla vigente legislazione (Strumenti di programmazione negoziata regionale, di cui alla L.R. 14.3.2003, n. 2; Accordi di Programma, di cui all'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e all'art. 6 della L.R. n. 2/2003; Programmi Integrati di Intervento di cui agli artt. 87 – 93 della L.R. 11.3.2005, n. 12; Programmi di Recupero Urbano di cui all'art. 11 della L. 493/93, e all'art. 94 della L.R. 11.3.2005, n. 12; Programmi di Riqualficazione Urbana di cui al D.M. 21.12.1994, ecc.), quale oggetto del conferimento di risorse pubbliche, in concorso con quelle private, ai fini dell'attuazione degli obiettivi (sociali, urbanistici, territoriali, ambientali ed infrastrutturali) perseguiti con lo strumento programmatico.

Art. 27

Procedure applicabili

1. In ogni caso, la determinazione di procedere al trasferimento del bene immobile o del diritto reale immobiliare ai sensi della presente Parte Terza dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale. Quest'ultima approvazione potrà avvenire con specifica deliberazione a ciò preordinata, oppure nell'ambito dell'atto fondamentale di cui all'art. 3. Inoltre, qualora la determinazione di cui al presente comma si inserisca nell'ambito di procedure di approvazione di atti, intese, piani, programmi o

interventi che comunque implicino l'assunzione di deliberazioni consiliari, il Consiglio Comunale può pronunciarsi in quella sede anche in merito al trasferimento medesimo.

2. Ai fini dell'osservanza dei criteri di trasparenza e pubblicità di cui all'art. 1 del presente Regolamento, è fatto obbligo all'Amministrazione procedere, prima della definitiva approvazione degli atti, intese, piani, programmi o interventi implicanti il trasferimento dei beni o diritti, a pubblicare apposito avviso di invito pubblico ad offrire, per la raccolta di pareri ed osservazioni.
3. In deroga a quanto previsto dal comma precedente, tale pubblicazione non è imposta:
 - nei casi in cui la disciplina relativa alla procedura di cui trattasi preveda proprie autonome forme di pubblicità;
 - nei casi, da motivarsi espressamente, in cui, per ragioni derivanti dall'ubicazione delle aree da cedere o di quelle offerte all'Amministrazione quale corrispettivo, sussista unicità di proposte ammissibili.
4. In ogni caso, alla deliberazione di definitiva approvazione degli atti, intese, piani, programmi o procedure comprendenti o comportanti il trasferimento di beni immobili o diritti reali immobiliari, deve essere allegata relazione motivata, comprensiva di perizia di stima del bene o diritto ceduto dall'Amministrazione, delle modalità e criteri seguiti per la definizione dei relativi valori e per la determinazione dei corrispettivi previsti, con specificazione delle eventuali motivazioni di deroga al criterio della massima utilità economica dell'Amministrazione.
In tale sede si procederà alla valutazione di eventuali osservazioni presentate in base ai precedenti commi 2) e 3)

Art. 28

Permuta

1. Qualora, avuto riguardo ai criteri ed alle valutazioni di natura urbanistica, sociale, infrastrutturale ed economica che guidano il perseguimento dell'interesse generale da parte dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima determini la necessità di acquisire al proprio patrimonio un bene immobile specifico e determinato, la stessa A.C. può, in alternativa all'acquisizione *jure privatorum* ed all'attivazione di procedure espropriative laddove ne ricorrano gli estremi, procedere attraverso la permuta di altro bene immobile facente parte del patrimonio disponibile del comune.
2. Il ricorso all'istituto della permuta è subordinato, oltre che al consenso della proprietà dell'immobile da acquisire al patrimonio comunale, alla preventiva verifica, secondo i criteri di cui al precedente art. 7, del valore degli immobili da permutarsi.

3. In relazione a quanto disposto al comma precedente, si precisa che il ricorso alla permuta è comunque ammesso anche qualora i beni da permutarsi presentino un differenziale di valore. In tal caso si darà luogo alla necessaria compensazione, anche in denaro.

PARTE IV°

NORME FINALI

Art. 29

Norme abrogate

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti. Il particolare, il presente Regolamento sostituisce, ad ogni effetto di legge, il precedente Regolamento, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Ciserano n. 56 del 25.10.2005.

Art. 30

Pubblicità del regolamento e degli atti

1. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione in qualsiasi momento.

Art. 31

Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento entrerà in vigore una volta divenuto esecutivo ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, e resterà in pubblicazione All'albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

Art. 32

Casi non previsti dal presente regolamento

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:
 - le leggi nazionali e regionali;
 - lo Statuto comunale;
 - il Regolamento dei contratti;
 - il Regolamento di contabilità.

Art. 33

Rinvio dinamico

1. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopraordinata.