

COMUNE DI NEMBRO

Provincia di Bergamo

**REGOLAMENTO PER
L'ALIENAZIONE DI BENI MOBILI E
IMMOBILI DI PROPRIETA'
COMUNALE**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 19 DEL 20/04/2023

INDICE

Art. 1 - Oggetto

Art. 2 - Finalità

Art. 3 – Beni alienabili

Art. 4 – Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari

Art. 5 – Stima dei beni e individuazione dei prezzi

Art. 6 – Procedura di vendita

Art. 7 - Procedura aperta - asta pubblica

Art. 8 - Asta deserta

Art. 9 - Trattativa privata previa gara ufficiosa

Art. 10 - Trattativa privata diretta

Art. 11 - Permuta

Art. 12 - Diritto di prelazione

Art. 13 - Pubblicità

Art. 14 - Competenze

Art. 15 - Commissione giudicatrice

Art. 16 - Aggiudicazione

Art. 17 - Garanzie e cauzione

Art. 18 - Cause di esclusione dalle gare

Art. 19 - Riserva di aggiudicazione

Art. 20 - Stipula del contratto

Art. 21 - Beni mobili

Art. 22 - Norme finali

Art. 1 - Oggetto

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127 e dell'art. 58 della Legge 6 agosto 2008, n. 133, le modalità per le alienazioni dei beni immobili del patrimonio immobiliare del Comune di Nembro, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e valorizzazione del patrimonio comunale.

Sono escluse dal presente regolamento:

- l'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP), disciplinata dalle specifiche disposizioni regionali di cui alla L.R. 4 dicembre 2009, n. 27;
- la cessione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie, disciplinata dalla Legge 23 dicembre 1998 n. 448.

Art. 2 - Finalità

Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

- semplificare e accelerare i procedimenti di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile e del patrimonio mobiliare del Comune;
- rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni.

Le norme del presente regolamento disciplinano in particolare:

1. le attività di programmazione dei beni alienabili;
2. le competenze in materia di stima;
3. la determinazione del prezzo di vendita;
4. la procedura di alienazione;
5. i criteri di scelta del contraente;
6. i sistemi di valutazione delle offerte;
7. la permuta;
8. la stipulazione del contratto di vendita e permuta

Art. 3 – Beni alienabili

Sono alienabili:

1. i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
2. i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
3. i beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione;
4. i diritti reali sui beni immobili di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3;
5. i beni mobili facenti parte del patrimonio comunale di cui all'articolo 21 del presente regolamento.

In ogni caso, l'inserimento dei beni immobili nel Piano di alienazioni e valorizzazioni di cui al successivo art. 4 determina, come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 poi convertito nella Legge 133/2008, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

I beni che possono essere posti in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità del Comune sulla base principalmente delle seguenti valutazioni:

- immobili a bassa redditività;
- immobili richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- immobili non ubicati nel territorio comunale;
- beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- aree e fabbricati per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
- attrezzature d'ufficio, impianti, materiale hardware, automezzi, motomezzi, mobili non più in uso in quanto vetusti, non più funzionanti e/o non più confacenti con le esigenze degli Uffici comunali, oppure in quanto di utilizzo oneroso.

Per i beni di interesse storico ed artistico trovano applicazione le disposizioni previste dal D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 ed il disposto dall'art. 12 comma 3 e seguenti della Legge 15 maggio 1997, n. 127.

Art. 4 - Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari

L'alienazione e la valorizzazione dei beni immobili del Comune di Nembro è soggetta a programmazione e viene formalizzata con il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, specifico atto allegato obbligatorio al Bilancio di Previsione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune pertanto sarà ricompreso nel Documento Unico di Programmazione.

Il piano individua i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, che si prevede di alienare.

Nel piano devono essere indicati il termine di validità del programma stesso, la descrizione delle caratteristiche principali degli immobili (ubicazione, consistenza, dati catastali, destinazione urbanistica, valore del bene, altri elementi rilevanti per l'alienazione come, ad esempio, la verifica dell'interesse culturale ex d.lgs. 42/2004), l'indicazione del valore attribuito ai singoli beni nell'Inventario dei beni patrimoniali del Comune, e la procedura di alienazione che si intende esperire.

I beni inclusi nel piano possono essere oggetto di:

- a) alienazione;
- b) concessione o locazione a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e conversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività a servizio dei cittadini;

Il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento, e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile anche non compreso nel suddetto piano, modificandolo o integrandolo conseguentemente.

Art. 5 - Stima dei beni e individuazione del prezzo

Nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni viene definito il valore minimo di ogni singolo bene, determinato dal Settore Gestione del Territorio.

Le perizie di stima potranno essere effettuate dalle strutture e dal personale interno all'Amministrazione che presenti adeguata esperienza e comprovata professionalità nell'ambito della valutazione dei beni.

Per stime particolarmente complesse in ordine alla tipologia od al valore del bene, il Responsabile del Settore Gestione del Territorio potrà valutare l'opportunità di affidare, previa determinazione motivata, l'incarico di valutazione a un soggetto esterno quali:

- l'Agenzia delle Entrate, nell'ambito di una convenzione appositamente stipulata
- professionisti esterni iscritti nell'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, che dovranno presentare delle perizie giurate.

Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti.

I consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima orientata a determinare il valore di mercato attuale del bene e viene redatta con riferimento principalmente all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione; tale termine si interrompe nel momento dell'avvio della procedura di gara. Successivamente al decorso dell'anno, il Servizio competente può in ogni caso confermare anche *per relationem* la stima già effettuata.

L'acquirente dovrà pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata e saranno a suo carico le spese tecniche da sostenere (frazionamenti, aggiornamenti catastali, spese di contratto) per poter procedere alla cessione del bene, ed ogni altro onere previsto dalla legge.

Il prezzo e le eventuali spese dovranno essere pagati interamente prima della stipula del contratto di compravendita o permuta.

Saranno inoltre poste a carico dell'aggiudicatario le spese fiscali e notarili derivanti dall'alienazione.

Art. 6 - Procedure di vendita

I beni immobili indicati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio comunale possono essere posti in vendita mediante:

- Procedura aperta con il sistema dell'asta pubblica
- Trattativa privata previa gara ufficiosa
- Trattativa privata diretta
- Permuta

Art. 7 - Procedura aperta - asta pubblica

I beni immobili indicati nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili sono posti in vendita, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi del precedente art. 5.

È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima è superiore ad Euro 150.000,00. Con lo stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso potranno anche essere suddivisi in lotti.

L'asta pubblica viene indetta con determinazione Dirigenziale di approvazione del bando di gara e relativi allegati.

Verrà data pubblicità della vendita del bene immobile nelle forme e nei modi previsti dal successivo art. 13.

L'avviso pubblico del bando di gara deve contenere:

- la determinazione dirigenziale di approvazione del bando d'asta e della scheda tecnica;

- la descrizione dei beni da alienare, lo stato di consistenza;
- il prezzo estimativo a base di gara, i termini e le modalità per il pagamento;
- i dati relativi al possesso dell'immobile e provenienza;
- i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
- l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
- il luogo presso cui si effettua la gara;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni e il nome del responsabile del procedimento;
- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di aggiudicazione;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
- per le persone giuridiche, l'indicazione di chi ne ha la rappresentanza legale e l'iscrizione nel Registro delle Imprese;
- la possibilità di ammettere offerte per procura. 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 solidalmente obbligate;
- le modalità e termini di presentazione dell'offerta;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte, le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;

Il termine di presentazione delle offerte può essere prorogato a discrezione dell'Amministrazione, tenuto conto dell'opportuno bilanciamento dei diversi interessi coinvolti e le specifiche circostanze di fatto.

Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario le spese di cui all'art. 5 del presente regolamento.

Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice di cui al successivo art. 15.

Il metodo di svolgimento della gara utilizzato è quello delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcuna prefissione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione.

Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 5, indicato nel bando di gara.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono vincolanti per gli aggiudicatari e per i loro aventi causa. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è valido quello più vantaggioso per il Comune. Nel caso lo stesso soggetto presenti due offerte si considera come valida quella più vantaggiosa per il Comune.

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

Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.

Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

Per gli immobili posseduti in comproprietà con altri Enti la procedura di vendita può essere esperita da un ente proprietario in qualità di capofila, purché venga seguita la modalità di vendita mediante asta pubblica.

Art. 8 – Asta deserta

Nel caso in cui la gara mediante procedura di asta pubblica andasse deserta si potrà procedere ad una nuova gara riducendo eventualmente il prezzo a base d'asta fino ad un massimo del:

- a) 10% del prezzo originario, nell'ipotesi di secondo esperimento,
- b) 20% del prezzo originario, nell'ipotesi del terzo esperimento,

ferme restando tutte le altre condizioni.

Qualora l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta, l'immobile può essere venduto a trattativa privata per un prezzo non inferiore a quello posto a base dell'ultima asta andata deserta, ferme restando tutte le altre condizioni.

Nel caso in cui i soggetti interessati all'acquisto a trattativa privata siano più di uno, si procede con una gara ufficiosa tra i medesimi

Art. 9 - Trattativa privata previa gara ufficiosa

Si può procedere direttamente alla trattativa privata previa gara ufficiosa, per i seguenti beni immobili:

- con prezzo a base d'asta uguale o inferiore ad Euro 150.000,00;
- che abbiano una appetibilità commerciale riconducibile ad un mercato ristretto a rilevanza locale;
- che abbiano presumibilmente un interesse di natura circoscritta con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile, alla sua natura, alla sua utilizzazione,
- in presenza di soggetti che sono già titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile oggetto di vendita.

La trattativa privata può essere adottata, senza limite di valore, qualora l'asta pubblica sia andata deserta e l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta di cui al precedente articolo 7.

Il Comune procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte, dove verrà richiesto, a coloro che saranno interessati, di rispondere con una domanda di partecipazione alla procedura di vendita. In seguito il Comune invierà una lettera di invito a coloro che hanno presentato domanda di partecipazione indicante la descrizione del bene, il prezzo base del bene, il criterio di aggiudicazione, il termine per la presentazione dell'offerta, il deposito cauzionale o fidejussione bancaria o assicurativa pari al 10% del valore di perizia, le modalità secondo cui presentare le offerte di acquisto e il termine per la stipula dell'atto. Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice di cui al successivo art. 15.

Le condizioni generali relative ai criteri e allo svolgimento della gara pubblica disciplinati dall'art. 7 sono applicabili per analogia anche alla procedura oggetto del presente articolo.

La procedura potrà essere conclusa anche in presenza di un solo soggetto.

Art. 10 -Trattativa privata diretta

La trattativa privata diretta, indipendentemente dal valore del bene immobile, è consentita nelle seguenti ipotesi:

1. Allorché a seguito di asta pubblica o di trattativa privata previa gara ufficiosa non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione del bene per gara deserta;
2. In caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici o di organismi di diritto pubblico, quando l'immobile sia da ritenersi necessario e strumentale per lo svolgimento di servizi e attività di interesse pubblico, allorquando ci siano motivate ragioni;
3. In caso di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
4. Quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che l'Amministrazione ritiene utile acquisire;
5. In caso di alienazione disposta a favore di Enti pubblici, Associazioni o Enti privati riconosciuti non aventi scopo di lucro e che destinino gli immobili oggetto dell'alienazione ai propri fini istituzionali;
6. In caso di esistenza di un unico confinante di terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo;
7. In caso di terreno di proprietà del Comune con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente autorizzati;
8. In caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà del Comune, facente parte di immobile di proprietà di terzi;
9. In caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria.
10. In caso di alienazione di beni il cui valore non superi i 40.000,00 Euro e sui quali grava un diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 12, se disposta a favore di titolari di tale diritto.
11. In caso di alienazioni di beni immobili di modeste dimensioni e valore (importo massimo pari ad Euro 40.000,00) 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 utilizzo per l'Amministrazione o di bassa redditività (ad es. reliquati, fondi interclusi, pertinenze stradali, porzioni residuali di lotti e casi simili).

È altresì ammessa la trattativa privata diretta, senza gara, quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 40.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente ad un prezzo non inferiore a quello di stima ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento.

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

La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese di cui all'art. 5, è accettata per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nella

deliberazione di Giunta e nelle determinazioni gestionali alle quali viene data adeguata pubblicità e trasparenza (almeno tramite affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione nel sito internet del Comune), prima della definitiva alienazione contrattuale, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate e, in generale, al fine di garantire il principio di concorrenza, confronto competitivo, di evidenza pubblica ed onde evitare restrizioni ingiustificate alla regola generale della libertà di competizione.

Art. 11 - Permuta

Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con la controparte (enti pubblici e soggetti privata), di beni immobili, previo inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni, nei se seguenti casi:

- quando ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente e concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità;
- nell'ipotesi di regolarizzazione dello stato di fatto dei confini, le cui superfici siano di modeste entità.

La permuta deve avvenire a seguito di apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento e può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o di altre utilità e nel rispetto della normativa vigente.

Art. 12 - Diritto di prelazione

Il competente Servizio accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene è oggetto di diritti di prelazione. Tale diritto dovrà essere indicato nel bando in caso di asta pubblica o nell'avviso pubblico in caso di trattativa privata previa gara ufficiosa e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

Il diritto di prelazione viene riconosciuto agli eventuali titolari di un contratto di locazione o affitto, che non abbia natura transitoria, sul bene oggetto della vendita, ai concessionari, ai conduttori, ai comodatari e agli enfiteuti dei beni immobili posti in alienazioni.

I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo che ha originato la conduzione, in regola con il pagamento degli eventuali corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori

Sono da considerarsi con diritto di prelazione anche i soggetti titolari di una concessione rilasciata dall'Agenzia del Demanio sui beni acquisiti dal Comune nell'ambito del cosiddetto federalismo demaniale purché in regola con il pagamento dei canoni di occupazione.

Il Responsabile del Settore Gestione del Territorio, accertata la sussistenza della prelazione, avvisa a mezzo Raccomandata A/R o con Posta elettronica Certificata (PEC), il soggetto avente tale diritto dell'intenzione del Comune di voler alienare il bene immobile interessato e che per lo stesso si procederà ad una procedura di vendita, cui il predetto soggetto deve essere invitato a partecipare e ad accettare, qualora ancora interessato, il prezzo derivante dalla gara, come da verbale dell'apposita Commissione giudicatrice di cui al successivo art. 15.

Nel caso di trattativa privata, il soggetto titolare del diritto di prelazione, qualora interessato all'acquisto dell'immobile, dovrà presentare la sua offerta.

A seguito dell'espletamento della procedura di trattativa privata e della definizione del prezzo di vendita da essa scaturito, colui che gode del diritto di prelazione potrà esercitarlo entro un periodo massimo di 15 giorni dal ricevimento della comunicazione, mediante una dichiarazione di accettazione debitamente sottoscritta, trascorso il quale senza esplicita accettazione l'immobile sarà assegnato al maggior offerente.

Art. 13 - Pubblicità

Sia nel caso di alienazione mediante il sistema dell'asta pubblica sia nel caso di alienazione a trattativa privata previa gara ufficiosa, sono assicurate adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Le pubblicazioni dell'Avviso pubblico e del Bando d'asta si effettuano all'albo pretorio on-line e sul sito internet del Comune di Nembro, affissioni pubbliche, inoltre, con la Procedura Aperta mediante Asta pubblica, inserzione per estratto su un quotidiano a diffusione locale.

Le pubblicazioni devono avvenire almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la presentazione delle offerte in caso di asta pubblica o 15 giorni in tutti gli altri casi.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di pubblicazione di cui al presente articolo.

Nel caso di cessione di un terreno i proprietari confinanti potranno essere informati della volontà di alienare il terreno a mezzo raccomandata postale, senza che ciò significhi il riconoscimento di alcun diritto di prelazione a favore degli stessi.

In caso di proroga del termine di presentazione delle offerte, l'avviso sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Nembro.

Art. 14 - Competenze

Per i beni immobili inseriti nel Programma delle Alienazioni Immobiliari e per i beni mobili sarà la Giunta comunale l'organo competente a deliberarne l'avvio della procedura di alienazione.

Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali redigere, sottoscrivere il bando e curarne la pubblicazione, nonché redigere l'avviso pubblico, formarel'elenco dei soggetti da invitare, sottoscrivere e curare l'invio della lettera di invito, sono di competenza del Responsabile del Settore Gestione del Territorio, al quale spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta nei casi nei quali la stessa è ammessa.

Il medesimo Responsabile provvede all'aggiudicazione del contratto, salvo qualora tale competenza spetti ad altro organo dell'Amministrazione.

È in ogni caso consentita la delega ad altro Responsabile.

Per lo svolgimento delle attività gli altri uffici dell'Amministrazione Comunale sono obbligati, ciascuno per le proprie competenze, a fornire la massima collaborazione e tutte le notizie e i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché per lo svolgimento di attività istruttorie in modo particolare quelle di carattere tecnico e urbanistico anche presso altri uffici pubblici.

In caso di urgenza ovvero in caso di difetto di personale il Responsabile del Settore Gestione del Territorio, previa determinazione, potrà incaricare tecnici esterni per la redazione di tipo di frazionamento o aggiornamento sia per il catasto Terreni sia per il catasto Fabbricati, per l'espletamento di pratiche ipocatastali ed altre attività connesse o necessarie per la definizione del procedimento.

Art. 15 - Commissione giudicatrice

Nel giorno, ora e luogo indicati nel bando si riunisce, in seduta pubblica, per procedere all'apertura del plico contenente la documentazione amministrativa e la busta con l'offerta economica, e aggiudica l'immobile al miglior offerente.

Tale Commissione, composta di n. 3 membri, è presieduta dal Responsabile del Settore Gestione del Territorio. Gli altri due membri sono nominati con provvedimento del Responsabile del Settore, tra soggetti dipendenti qualificati o tra professionisti estranei all'Amministrazione.

La Commissione giudicatrice agisce sempre nella sua collegialità. Per l'esplicazione della sua attività,

essa, ha diritto ad avere conoscenza di tutti quegli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le informazioni richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria.

I membri della Commissione giudicatrice sono tenuti al segreto d'ufficio nei casi previsti dalla legge.

Art. 16 - Aggiudicazione

Le offerte di acquisto presentate verranno valutate dalla Commissione giudicatrice.

La Commissione di valutazione delle offerte, verificata la regolarità della documentazione amministrativa, ammette gli offerenti all'asta e quindi procede all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica l'immobile al miglior offerente. Il prezzo a carico dell'offerente/acquirente non potrà essere inferiore a quello posto a base di gara.

L'aggiudicazione diviene definitiva una volta verificato il possesso dei requisiti previsti dal Bando d'asta in capo all'aggiudicatario. In caso di accertate dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti dalla legge penale, provvede alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti, in conformità all'ordinamento vigente.

Dei lavori della Commissione giudicatrice viene redatto apposito verbale che viene trasmesso al Responsabile del Settore Gestione del Territorio per l'adozione della determinazione di aggiudicazione o attestante la diserzione di gara che verrà pubblicata all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune.

L'offerta vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre sarà impegnativa per l'Amministrazione Comunale soltanto dopo l'adozione della determinazione Dirigenziale di presa d'atto delle operazioni.

Dell'aggiudicazione è data formale comunicazione alla parte acquirente e dalla data di ricevimento della stessa decorre, per l'aggiudicatario/acquirente, il termine entro il quale deve essere versata la prima rata, quale caparra confirmatoria.

Il valore della prima rata, è indicato nel bando d'asta.

In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario, l'Amministrazione può procedere con l'aggiudicazione all'offerente che ha proposto il prezzo migliore tra le altre offerte valide.

Art. 17 - Garanzie e cauzione

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi e di altri oneri reali.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve particolari esigenze del Comune da indicare nel bando in sede di gara.

Nessun offerente può partecipare all'asta pubblica o alla gara ufficiosa se non comprovi di aver depositato, nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita, la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara, mediante versamento, assegno o mediante rilascio di fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Nembro.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, ad esclusione delle fideiussioni, ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.

La cauzione sarà ritenuta a favore del Comune nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando di gara.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione sarà ritenuta in favore del Comune:

- qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
- nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non proceda alla stipulazione nei termini, nella sede e con le modalità comunicategli.

Terminato l'esperimento d'asta, il Servizio competente provvede allo svincolo della cauzione per i concorrenti esclusi e non aggiudicatari.

Art. 18 - Cause di esclusione dalle gare

Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- Le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- Le offerte condizionate o espresse in modo condizionato o indeterminato;
- La mancata costituzione del deposito cauzionale o deposito cauzionale costituito di importo inferiore a quello richiesto;
- Le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;

Art. 19 - Riserva di aggiudicazione

L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

Art. 20 - Stipula del contratto

A seguito dell'aggiudicazione definitiva effettuata con apposita determinazione del Responsabile competente, la vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile entro i termini stabiliti dal bando o comunicati dall'Amministrazione.

Entro il termine indicato nel comma precedente l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo presso la Tesoreria Comunale o con emissione di assegno circolare intestato al Comune.

Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario Generale Comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 lettera c) del Decreto Legislativo. n. 267/2000. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare alla Tesoreria Comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/1962, prima della stipulazione del contratto.

In ogni caso, la vendita è effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con i relativi accessori, pertinenze, pesi e servitù attive e passive.

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

La mancata stipulazione del contratto da parte dell'aggiudicatario/acquirente, per cause a lui imputabili, nei termini e con le modalità indicate nel bando d'asta, comporta la decadenza dell'aggiudicazione e il Comune incamererà la caparra confirmatorio, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto di maggior danno.

Art. 21 - Beni mobili

L'Amministrazione comunale può procedere all'alienazione di beni mobili di diversa natura.

Tali alienazioni riguardano:

- tutti i beni mobili di proprietà comunale come ad esempio automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature di natura informatica non più idonei alla funzione cui erano destinati;
- residui delle lavorazioni nonché altri beni mobili anche obsoleti di cui l'Amministrazione intende disfarsi.

I beni mobili da alienare sono individuati dalla Giunta con un limite di valore di Euro 40.000,00, per importi superiori la competenza è del Consiglio Comunale.

L'alienazione di beni mobili e mobili registrati, dichiarati fuori uso con atto formale da parte del Responsabile competente, è affidata al Settore Gestione del Territorio che, previa la stesura di un apposito elenco, ne curerà tutte le problematiche connesse alla determinazione del valore di vendita, la procedura di vendita e la cancellazione dall'inventario.

Quando il valore unitario dei beni o di un intero lotto di beni supera Euro 20.000,00 si procede alla vendita mediante procedimento ad evidenza pubblica, mentre quando il valore unitario dei beni è inferiore o uguale a Euro 20.000,00 si procede alla vendita mediante trattativa privata.

Nel caso di acquisto di un nuovo automezzo è prevista l'eventuale permuta di quello di proprietà comunale sulla base del valore di mercato dello stesso.

La consegna dei beni è disposta dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.

È possibile assegnare a titolo gratuito a enti pubblici, istituzioni scolastiche, associazioni o altri soggetti non aventi scopo di lucro presenti sul territorio comunale che abbiano formulato specifica richiesta i beni mobili di cui all'elenco precedente privi di valore di mercato.

I beni mobili non più idonei alla funzione cui erano destinati privi di valore di mercato, e non oggetto di richiesta, vengono rottamati e distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela ambientale.

Art. 22 - Norme finali

Il presente regolamento sostituisce il precedente regolamento per l'alienazione dei beni immobili e mobili approvato con delibera C.C. n. 68 del 23/12/1998 e successive modifiche e integrazioni.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa rinvio alle norme nazionali e regionali di riferimento.

Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Amministrazione Comunale di Nembro a seguito dell'esecutività della delibera consiliare che lo approva.