San



C O M U N E  D I  G A L G A G N A N O
(Provincia di Lodi)

# REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE

# DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 21.04.2022

**INDICE**

**Articolo 1: FINALITA' ED OGGETTO**

**Articolo 2: BENI ALIENABILI**

**Articolo 3: PROGRAMMAZIONE**

**Articolo 4: CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE**

**Articolo 5: MODALITA' DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILIARE**

**Articolo 6: PREZZO DIVENDITA**

**Articolo 7: SVOLGIMENTO DELLE GARE**

**Articolo 8: VERBALE**

**Articolo 9: PROCEDURE DI VENDITA**

**Articolo 10: ASTA PUBBLICA**

**Articolo 11: OFFERTE E AGGIUDICAZIONE**

**Articolo 12: AVVISI DI VENDITA: CONTENUTI**

**Articolo 13: ASTE DESERTE**

**Articolo 14: GARANZIE E CAUZIONE**

**Articolo 15: TRATTATIVA PRIVATA NEGOZIATA**

**Articolo 16: TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

**Articolo 17: PERMUTA**

**Articolo 18: LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

**Articolo 19: DIRITTO DI PRELAZIONE**

**Articolo 20: PUBBLICITA'**

**Articolo 21: DETERMINAZIONI DI VENDITA**

**Articolo 22: NORMA FINALE**

Articolo 1. FINALITÀ ED OGGETTO

1. Il regolamento è adottato in attuazione dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni ed integrazioni, avente per oggetto "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo", e in deroga alla legge n. 783/1908 e al RD n. 454/1909.

2. Il Comune di Galgagnano provvede alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà, nel rispetto dell'ordinamento giuridico, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

3. Alle alienazioni di unità immobiliari di proprietà del Comune con finalità di edilizia residenziale pubblica, si applica la normativa di riferimento.

4. Sono escluse le procedure per la cessione in diritto di proprietà delle aree nell'ambito degli interventi di edilizia economico-popolare (PEEP) e per gli insediamenti produttivi (PIP) e tutte le altre procedure per cui è prevista una normativa specifica.

Articolo 2. BENI ALIENABILI

1. Sono alienabili:

a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;

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. L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 costituisce provvedimento di sdemanializzazione, come previsto dall’art. 58 del D.L. 112/2008, convertito nella legge 133/2008.

3. La vendita di 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 sottoposti ai vincoli d’interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell’interesse culturale e di autorizzazione alla vendita ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.

5. Relativamente agli immobili per i quali sono indicate destinazioni d'uso urbanistiche in contrasto con il PGT, la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari equivale ad automatica approvazione di variante allo stesso PGT, nei soli casi in cui oggetto di variante siano previsioni del piano dei servizi ovvero previsioni del piano delle regole riferite agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Articolo 3. PROGRAMMAZIONE

1. In conformità a quanto previsto dall’art.58 del D.L. n. 112/2008 convertito, con modificazioni, nella legge n. 133/2008, il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari, nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali dell’Ente e suscettibili di dismissione.

2. La classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel Piano ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.

3. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art.42, secondo comma, lettera l), del D. Lgs 267/2000, dovrà essere approvato, di norma, unitamente al Bilancio di previsione annuale e triennale, di cui ha la medesima validità.

4. Nel Piano sono indicati:

a) i beni immobili, le categorie di beni immobili e/o i diritti reali di godimento che si prevede di alienare;

b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, dati catastali, ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);

c) l'indicazione del valore presunto di stima. Lo stesso è determinato dal Settore Tecnico, dall'Agenzia delle entrate o da altro soggetto istituzionale o da tecnico esterno.

5. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari può essere modificato o integrato all'occorrenza anche prima della sua scadenza. In particolare, il Consiglio Comunale può stabilire, anche in via puntuale ed in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso in detto Piano, mediante contestuale aggiornamento dello stesso.

Articolo 4. CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. I beni da porre in vendita sono quelli indicati dal Consiglio Comunale nel Piano delle Alienazioni ovvero con proprio provvedimento, ed individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base delle seguenti valutazioni:

• beni a bassa redditività;

• beni richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;

• beni non ubicati nel territorio del Comune di Galgagnano;

• beni facenti parte di immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;

• beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;

• aree per le quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;

• beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili opere pubbliche primarie destinati a conseguire le finalità dell'Ente.

Articolo 5. MODALITA' DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. Ogni immobile è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti apparenti e non apparenti, salvo che sia diversamente indicato nella relazione di stima.

2. Gli immobili sono venduti a corpo, salvo diversa indicazione.

3. Le eventuali spese tecniche (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata all'esterno, pubblicazioni ecc.) necessarie per poter procedere alla cessione del bene saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

4. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi del Comune rispetto agli immobili in vendita che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione.

Articolo 6. PREZZO DI VENDITA

1. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione sarà determinato con relazione di stima, nei limiti della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici comunali, sulla base del valore di mercato del bene, principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altra circostanza particolare concernente il bene da alienare rilevante ai fini estimativi, e considerato anche il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisto.

2. In via principale la stima dovrà essere redatta dal Settore Tecnico. Perizie particolarmente complesse potranno essere affidate all'Agenzia delle Entrate o ad altro soggetto istituzionale, ovvero a professionisti esterni che operano nel settore immobiliare.

3. Il valore stimato costituisce il prezzo a base di vendita, al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

4. Qualora il prezzo risulti inferiore a quello indicato nel Piano delle Alienazioni e la variazione influisca sugli equilibri di bilancio, con delibera di variazione di bilancio, sarà approvato l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni.

5. In caso di alienazioni finalizzate alla realizzazione di opere di interesse pubblico il Consiglio Comunale potrà determinare una percentuale di riduzione sulla base d'asta determinata dalla perizia di stima (redatta con riferimento alla specifica opera pubblica prevista) al fine di incentivare la realizzazione dell'opera, in luogo di altre funzioni urbanisticamente compatibili.

In questo caso il bando di gara (e il successivo contratto) dovrà prevedere l'obbligo, da parte dell'aggiudicatario, del mantenimento della funzione prevista per almeno 20 anni, particolari condizioni di favore per i cittadini di Galgagnano, idonee garanzie a copertura delle obbligazioni previste.

L'inserimento del bene con la specifica destinazione dell'opera da realizzare nel piano delle alienazioni di cui al precedente articolo 3 costituirà, ai sensi dell'articolo 95 bis della L.R. 12/2005, variante puntuale al Piano di Governo del Territorio vigente, regolante i soli usi ammessi, i parametri e gli indici edilizi e urbanistici e la normativa da applicare.

Articolo 7. SVOLGIMENTO DELLE GARE

1. Le gare si svolgono presso i locali del comune specificati nel bandi e/o nella lettera d'invito, alla presenza della commissione di gara al suo completo.

2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

Articolo 8. VERBALE

1. Dello svolgimento e l'esito delle gare viene redatto apposito verbale, sotto la direzione del Presidente della Commissione di gara.

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.

5. Gli esiti delle gare sono pubblicati con avviso sul sito internet del Comune.

Articolo 9. 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 le offerte.

2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

a) asta pubblica;

b) trattativa privata negoziata;

c) trattativa privata diretta;

d) permuta.

Articolo 10. ASTA PUBBLICA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, vale a dire mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta determinato ai sensi dell'art.6.

2. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni; in questo caso il bando sarà suddiviso per lotti.

Articolo 11. OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente del Settore competente.

3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue alla stipula del contratto dopo l'aggiudicazione definitiva.

4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta valida di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

5. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali, si procederà all'esperimento di miglioramento di cui all'art. 77 del R.D. 25/05/1924 n.827. Ove solo uno o nessuno degli offerenti sia presente, o non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante sorteggio.

6. Nel giorno stabilito dal bando di gara una Commissione costituita dal Dirigente del Settore competente o da altro Dirigente delegato, con funzioni di Presidente, e da due dipendenti del Comune in qualità di componenti e da un dipendente con funzione di Segretario verbalizzante, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.

7. Sono ammesse 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 si intendono solidalmente obbligate. Sono ammesse offerte per persona da nominare.

L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 15 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito. Egli comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario.

8. La presentazione delle offerte deve avvenire a mezzo di raccomandata del servizio postale, corriere, etc. ovvero mediante consegna a mano all'ufficio protocollo del comune, nel termine fissato dall'avviso d'asta.

9. Non si procederà all'apertura del plico contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella procedura dì vendita.

10. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte per il medesimo lotto.

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

12. L'aumento sull'importo a base di gara, deve essere espresso in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione.

Articolo 12. AVVISI DI VENDITA: CONTENUTI

La volontà dell'Amministrazione di procedere all'alienazione di immobili è resa nota al Pubblico mediante avvisi nei quali sono indicati:

• i beni da cedere;

• il prezzo estimativo e i termini del pagamento;

• i diritti, pesi e vincoli inerenti l'immobile;

• l'anno, il mese ed il giorno e l'ora in cui si procede alle vendite;

• il luogo e l'ufficio presso cui si eseguono le vendite;

• l'ufficio presso il quale si può ritirare la documentazione relativa all'alienazione con indicazione del Responsabile del Procedimento;

• l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere alla vendita;

• il minimo dell'offerta in aumento;

• il metodo di gara;

• l'indicazione che si darà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito.

• la eventuale possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare;

• le modalità di presentazione e di compilazione dei documenti, dichiarazioni e offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;

• 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;

• l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica Amministrazione, e di accettare le condizioni di vendita del bene, nello stato in cui si trova;

• nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A., che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;

• il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di liberarsi dalla propria offerta.

Articolo 13. ASTE DESERTE

1. Nel caso in cui, nei 90 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.

2. Il dirigente del settore competente è autorizzato dalla Giunta Comunale ad indire uno o più nuovi tentativi d'asta con un prezzo ribassato fino ad un massimo complessivo del 30 per cento, che comunque non dovrà essere inferiore al valore catastale del bene.

3. Nel caso di completa assenza di interesse, l'Amministrazione, con delibera di Giunta Comunale, 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.

4. Qualora a seguito di diserzione d'asta, entro il termine previsto al primo comma, un agente immobiliare iscritto all'albo, conduca alla vendita del bene, ha diritto alla mediazione in base agli usi locali. Il prezzo non potrà essere inferiore a quello indicato nell'ultimo esperimento di gara.

Articolo 14. GARANZIE E CAUZIONE

1. 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.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

3. La cauzione, da versare presso la Tesoreria Comunale o da presentare tramite una polizza fidejussoria bancaria, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene posto a base di vendita e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto.

4. La fideiussione bancaria deve essere rilasciata dai soggetti di cui all'art. 107 del D.Lgs 385/93. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

5. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione.

6. La cauzione è dovuta anche nei casi di trattativa privata e permuta ai fini della garanzia della serietà dell'offerta.

Articolo 15. TRATTATIVA PRIVATA NEGOZIATA

1. In caso di alienazione di beni immobili che rivestano 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 o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio reliquati, pertinenze stradali ecc.) e di valore massimo di € 100.000,00, si potrà procedere mediante trattativa privata negoziata, ovvero mediante la trasmissione di lettera di invito ai soggetti titolari di interesse all'acquisto e valutazione delle offerte pervenute. La trattativa è condotta in modo che, per quanto è dato di conoscere all'Ente, tutti i

potenziali interessati siano messi al corrente e nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità. A tal fine si procede alla pubblicazione di estratto di avviso sul sito internet del Comune.

2. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 6, posto a base delle offerte da presentare. La perizia estimativa dovrà essere predisposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, o ad altro soggetto istituzionale, i cui costi saranno poi a carico dell'aggiudicatario.

3. Alla trattativa potranno essere applicate, nelle parti in cui siano compatibili, le norme sulla commissione di gara previste per l'Asta Pubblica ed ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di trattativa.

4. Qualora la trattativa non vada a buon fine per mancanza di offerte, si potrà procedere alla trattativa privata diretta ai sensi del seguente articolo.

Articolo 16. TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. La trattativa privata diretta è consentita quando ricorrano speciali circostanze come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:

a) esistenza di unico confinante di un terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo;

b) In caso di terreno di proprietà dell'Ente con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente autorizzati o in diritto reale di terzi;

c) In caso di manufatto di proprietà dell'Ente insistente su proprietà privata;

d) In caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà dell'Ente, facente parte di immobile di proprietà di terzi, con difficoltà di utilizzazione autonoma;

e) In caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria;

f) quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che l'Amministrazione ritiene utile acquisire;

g) se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato, dei Comuni od altri enti pubblici in genere, o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività;

h) in caso di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;

i) in caso di alienazione di immobili sui quali altri soggetti vantano diritti reali (ad esempio Diritto di superficie ecc.);

j) Allorché a seguito di pubblico incanto, nei 180 giorni seguenti, o di trattativa privata negoziata, non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione del bene per gara deserta;

2. Al di fuori dei casi sopra indicati, è ammessa la trattativa privata diretta con un unico soggetto, preventivamente autorizzata dalla Giunta Comunale, in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente o infruttuoso o deserto per l'Amministrazione il ricorso ad uno degli altri sistemi di vendita indicati dal presente regolamento.

3. 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 mercato determinato ai sensi del precedente art. 6 o

indicato nell'ultimo esperimento di gara. La perizia estimativa dovrà essere predisposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, o ad altro soggetto istituzionale, i cui costi saranno poi a carico dell'aggiudicatario.

Articolo 17. PERMUTA

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

2. La permuta, qualora non sia già stata prevista con delibera di approvazione di bilancio, deve essere approvata con deliberazione consiliare in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta, in particolare l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento. La perizia estimativa dovrà essere predisposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, o ad altro soggetto istituzionale, i cui costi saranno poi a carico dell'aggiudicatario.

Articolo 18. LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. La stipulazione dell'atto deve avvenire di norma entro 6 mesi dall'aggiudicazione definitiva. Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto faranno capo all'aggiudicatario che nominerà un notaio si sua fiducia.

2. Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire presso la Tesoreria Comunale che ne rilascia quietanza, prima, o al limite all'atto della stipulazione, salve le ipotesi di dilazione.

3. Nel caso di mancato versamento del prezzo nel termine fissato e/o mancata stipula del contratto, la vendita sarà ritenuta risoluta e la cauzione sarà incamerata dall'Amministrazione, salvo il risarcimento di maggior danno.

4. In ogni caso, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo e delle altre indennità di occupazione se istituite e già in corso.

5. Il compratore subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi dell'Ente e deve mantenere i contratti di locazione in corso all'epoca della vendita, i quali non fossero rescindibili a volontà del locatore.

Articolo 19. DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione delle norme in materia, il Comune di Galgagnano riconosce il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti.

2. E' riconosciuto il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento dell'asta o della trattativa privata, ai locatari, concessionari e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri dovuti per l'utilizzo dei beni, e in possesso di regolare contratto, di natura non transitoria, sul bene oggetto della vendita.

3. Il servizio competente comunica ai titolari del diritto, a mezzo di raccomandata A.R. o altro mezzo legale equivalente, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. o altro mezzo legale equivalente entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

4. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.

5. Ogni qualvolta venga esercitata la prelazione, quale prezzo di vendita si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara (aggiudicazione provvisoria).

6. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di alienazione.

7. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

8. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata negoziata ed offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine prestabilito. In caso di presentazione di offerte uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.

Articolo 20. PUBBLICITA'

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità alle alienazioni tramite asta al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati in forma integrale all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune di Galgagnano e per beni immobili di valore superiore a 100.000,00 euro con estratto su almeno un quotidiano a diffusione locale.

3. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo articolo.

4. Potranno essere comunque utilizzati, a discrezione del dirigente del Servizio competente, anche altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di approvazione del bando o dell'avviso pubblico.

5. La pubblicazione non può essere inferiore a 15 giorni.

Articolo 21. DETERMINAZIONI DI VENDITA

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente del competente. In particolare, il provvedimento individua il bene, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

2. Qualora si proceda per trattativa privata negoziata, la determinazione del Dirigente del settore competente approva la lettera di invito contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

Articolo 22. NORMA FINALE

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

2. Da tale data, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastante e precedente disposizione regolamentare dell'ente in materia.

3. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento è fatto rinvio a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice civile e dai principi normativi concernenti la materia, in ultimo desumibili anche dalla normativa sugli appalti pubblici.

4. Non possono rendersi acquirenti di beni comunali i soggetti contemplati nell'art. 1471 del Codice civile. A tal fine, per amministratori comunali si intendono sia i consiglieri sia gli assessori comunali. Il divieto si estende ai professionisti autori delle eventuali perizie di stima poste a base del bando o della trattativa privata