



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Area del Territorio e dello Sviluppo Economico
Settore Attività Interfunzionali
Servizio Patrimonio

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI

(MODIFICHE TITOLO V - REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEI CONTRATTI, DEI
LAVORI IN ECONOMIA, DELL'APPROVVIGIONAMENTO DI BENI E SERVIZI E DI
ECONOMATO)

Approvato con provv.to cons.re del 21/07/2011 n. 19/53007/2011

Norme per la vendita degli immobili comunali

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art 1 – Norma introduttiva e finalità

Art. 2 – Beni alienabili

Art. 3 – Diritti edificatori

CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art.4 – Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 5– Individuazione del valore base di vendita

Art.6 – Procedure di vendita

Art 7– Asta pubblica

Art. 8 – Indizione

Art. 9 – Bando

Art. 10 – Casi di Urgenza

Art. 11 – Commissione

Art. 12– Verbale

Art. 13 – Aste deserte

Art. 14 – Licitazione privata

Art. 15 – Trattativa privata previa gara ufficiosa

Art. 16 – Trattativa privata diretta

Art. 17 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

Art. 18 – Aggiudicazione e pagamento prezzo

Art. 19 – Forme di pubblicità degli avvisi di vendita

Art. 20 – Procedure di gara

Art. 21 – Offerte

Art. 22 – Stipulazione del contratto

Art. 23 – Gare esperite

Art. 24 – Riservatezza dei dati

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 25 – Beni vincolati

Art. 26 – Diritto di prelazione

Art. 27 - Permute

CAPO V – ACQUISTO DI IMMOBILI

Art. 28 – Acquisto di beni immobili

Art. 29– Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente

CAPO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 30 – Rinvio

Art. 31– Entrata in vigore

Art. 32 – Disposizioni transitorie

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Norma introduttiva e finalità

Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, secondo comma della Legge n.127 del 13/05/1997 e succ. modif. ed integraz. nonché della Legge 23 dicembre 1999 n. 488 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato", l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24/12/1908, n° 783, e successive modificazioni, nonché al Regolamento approvato con R.D. 17/6/1909, n° 454.

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

In particolare le finalità che l'Amministrazione comunale intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

- a) semplificazione delle procedure di alienazione del patrimonio comunale, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale
- b) programmazione dell'attività connessa alle alienazioni

Sono in particolare disciplinati:

- le attività di programmazione;
- le competenze in materia di stima e di attuazione delle procedure di alienazione;
- i criteri di scelta del contraente;
- i sistemi di valutazione delle offerte;
- le permuta e la costituzione di diritti reali limitati;

I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.

In ogni caso, il motivato inserimento di tali beni nel programma di alienazione di cui al successivo art. 3 ne determina, come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 poi convertito nelle legge 133/2008, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita di cui al D.Lgs. n.42/2004 e successive modifiche ed integrazioni

Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale di cui alla Legge n. 560/1993 e quelle di cui all'art. 37 della Legge

Regionale n.24/2001 e succ. modif. ed integraz. di riordino dell'intervento pubblico nel settore abitativo.

Rimangono parimenti escluse le procedure di riscatto delle aree PEEP e PIP di cui alla Legge 448/1998.

Art. 2 - Beni alienabili

Il vigente Regolamento norma le alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale soggetti al regime del patrimonio disponibile.

L'inserimento di beni del patrimonio demaniale o indisponibile del Comune nel Piano della Alienazioni e Valorizzazioni di cui all'art. successivo conterrà implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica. Lo stesso sarà quindi soggetto alla doppia pubblicazione all'Albo Pretorio, ai sensi di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 829 del C.C. e dell'art. 45 dello Statuto Comunale.

I beni da porre in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base principalmente delle seguenti valutazioni:

- immobili a bassa redditività;
- immobili richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
- immobili non ubicati nel territorio del Comune di Ferrara;
- aree e fabbricati per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali.

Art. 3 – Diritti edificatori

L'Amministrazione Comunale può individuare i diritti edificatori di aree pubbliche, nonché quelli oggetto di perequazione urbanistica compresi nei comparti edificatori del POC, da alienare.

L'alienazione dei diritti edificatori avviene con procedura competitiva tramite asta pubblica e qualora quest'ultima vada deserta, mediante trattativa privata, esclusi i casi di cui all'art. 16 (trattativa privata diretta).

I soggetti attuatori dei comparti edificatori previsti nel POC possono esercitare, pro quota, il diritto di prelazione nell'acquisizione delle aree e/o dei relativi diritti edificatori, al maggior prezzo risultante dall'esperimento d'asta.

CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 4 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni

L'alienazione dei beni immobili del Comune di Ferrara è soggetta a programmazione e formalizzata con specifico atto del Consiglio Comunale.

Il piano delle Alienazioni e Valorizzazioni che andrà allegato al bilancio di previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, Lett. L del D.Lgs n. 267/2000.

La Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio il piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari e le eventuali modifiche ed integrazioni al medesimo.

Il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile anche non compreso nel suddetto Piano.

La deliberazione consigliare di individuazione dei beni immobili da inserire nel Piano dovrà contenere:

- Ubicazione;
- Destinazione attuale;
- Estremi catastali (foglio, particella, subalterno) al N.C.T. e N.C.E.U.;
- Consistenza;
- Valore di massima;
- Altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione (ad esempio verifica interesse culturale ex D.lgs n. 42/2004)

Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 5 - Individuazione del valore base di vendita

Nel Programma delle Alienazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente Servizio Patrimonio; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione Comunale.

Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla apposita perizia di stima redatta dal competente Servizio. Il valore del bene, inserito nel Piano delle

Alienazioni e Valorizzazioni, può essere deliberato dalla Giunta, in prospettiva dell'alienazione, in senso migliorativo per il Comune, senza necessità di sottoporlo nuovamente al parere del Consiglio.

Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, con apposita perizia estimativa resa dal Servizio competente o da un esperto esterno all'uopo incaricato, e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa degli immobili da permutare.

Le stime di cui al presente articolo hanno validità di 12 mesi e possono essere prorogate sempre che non siano, nel frattempo, intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.

Art. 6 - Procedure di vendita

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire le offerte.

Alle alienazioni (anziché alle vendite) dei beni immobili si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) licitazione privata;
- c) trattativa privata previa gara ufficiosa
- d) trattativa privata diretta.

in connessione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

Art. 7 - Asta pubblica

È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale o comunque quando il valore di stima è superiore a Euro 200.000,00.

Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal R.U.P., tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato ai fini di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale, siti Internet, pubblicazione nella G.U. dell'Unione Europea e della Repubblica Italiana, nel B.U.R., all'Albo Pretorio e all'Albo di altri Comuni, e in altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale.

Il termine per la presentazione delle offerte non può essere comunque inferiore ai 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso d'asta (valutare dimezzamento termini in caso di comprovata urgenza), come in appresso specificato.

Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari a un decimo del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara ed è fatta dal Dirigente competente, secondo quanto previsto nel presente Regolamento.

Il Dirigente responsabile dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione della alienazione.

La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; l'Amministrazione Comunale utilizzerà in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.

Il contratto è stipulato nel termine di 60 giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

Art. 8 – Indizione

L'asta pubblica viene indetta con bando predisposto a cura del Responsabile del procedimento di alienazione. Qualora si proceda per licitazione privata o trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il RUP approva l'Avviso pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

Art. 9- Bando

Il bando di gara deve contenere come requisiti minimi i seguenti:

- descrizione beni da alienare, la loro situazione e provenienza;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
- 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;
- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di gara;
- l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese;
- in caso di società, 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 di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi manu, presso l'Ufficio Protocollo con ricevuta dell'ufficio protocollo del Comune;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e 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 plico 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 bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione comunale;

- le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.
- le eventuali spese di regolarizzazione catastale

Art. 10 - Urgenza

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

Art. 11 - Commissione

La commissione di gara è composta dal responsabile del procedimento con funzioni di Presidente, dal Segretario Generale o suo delegato, e da un funzionario della U.O. Contratti in veste di verbalizzante.

In caso di assenza del Presidente le funzioni del medesimo vengono esercitate da altro Dirigente di analoga professionalità.

La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

Art. 12 - Verbale

Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal funzionario della U.O. Contratti, sotto la direzione del Presidente.

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.

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, tramite apposita determinazione dirigenziale;

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 13 - Aste deserte

Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di asta, risulti infruttuoso la Giunta Comunale ha facoltà di indire una nuova gara riducendo il prezzo base fino ad un massimo del 10%, ovvero ad autorizzarne la vendita rispettivamente mediante licitazione privata, trattativa privata preceduta da gara ufficiosa o trattativa privata diretta, al prezzo base dell'asta andata deserta.

Se anche il secondo incanto vada deserto la Giunta comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento di asta pubblica, con una riduzione del prezzo fino ad un massimo del 15%, ovvero ad autorizzarne la vendita rispettivamente mediante licitazione privata, trattativa privata preceduta da gara ufficiosa o trattativa privata diretta, al prezzo base dell'ultima asta andata deserta.

Art. 14- Licitazione privata

Qualora il Comune ricorra a questo procedimento, nei casi di cui all'art. 13, nel bando viene fissato il termine per la ricezione delle domande. Detto termine è fissato in giorni 10 dalla data di pubblicazione. Le domande debbono obbligatoriamente pervenire al protocollo generale entro le ore 13 del 10° giorno, dalla data di pubblicazione.

Il responsabile del procedimento stabilisce con propria determinazione quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento e del bando, entro cinque giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente.

Entro cinque giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, vengono inviate le lettere d'invito a presentare offerta.

L'offerta deve essere presentata entro dieci giorni dalla data di spedizione ed acquisita al protocollo generale del Comune obbligatoriamente, a pena di esclusione, entro le ore 13 del 10° giorno.

Art. 15 – Trattativa privata previa gara ufficiosa

I beni immobili con prezzo base inferiore a Euro 200.000,00 determinato ai sensi dell'art. 5, possono essere alienati mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, anche senza un previo esperimento di asta pubblica. La gara dovrà essere esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base.

Si procede, altresì, alla vendita con il sistema della trattativa privata previa gara ufficiosa, anche indipendentemente dal valore venale del bene, nel caso in cui l'asta pubblica, di cui al precedente art. 7, sia andata deserta.

La trattativa di cui al presente articolo è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento qualora il prezzo base sia compreso tra euro 100.000,00 e 200.000,00.

A tal fine si procede alla pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei tra quelli di volta in volta individuati nella delibera di vendita descritti all'art. 19.

I termini per la presentazione delle offerte possono essere inferiori ai 30 giorni dalla data della pubblicazione all'Albo Pretorio.

L'offerta deve essere presentata mediante plico chiuso, secondo le modalità indicate nell'avviso e dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione pari ad un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia. L'apertura delle offerte pervenute nei termini è fatta dal Dirigente competente, secondo quanto previsto nel presente Regolamento.

Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di gara risulti infruttuoso si procederà ad una nuova gara o a trattativa privata diretta, con le modalità previste dall'art. 13.

In caso in cui il prezzo base del bene sia compreso tra 0 e 100.000,00 euro, la gara potrà essere esperita, sempre mediante offerte segrete in aumento sul prezzo base, chiamando almeno 3 ditte.

I partecipanti alla gara non possono essere ammessi se non provano di aver depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo a base di gara.

Art. 16 - Trattativa privata diretta

La trattativa privata diretta senza gara è ammessa, anche indipendentemente dal valore venale del bene, contrattando con uno o più soggetti (in questo caso mettendoli a confronto) nei casi seguenti:

- a) nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica, la licitazione o la trattativa previa gara ufficiosa, e le stesse siano dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. Nel caso di asta pubblica, licitazione o gara ufficiosa, deserte il prezzo base sarà quello indicato nell'Avviso dell'ultimo esperimento svolto e andato deserto.
- b) l'alienazione è a favore di Enti pubblici o Enti privati regolarmente costituiti e dotati di personalità giuridica che non perseguono fine di lucro, al fine di conseguire un interesse generale della collettività, di cui si deve dare adeguata e dettagliata motivazione nella delibera consiliare di vendita;
- c) la cessione è finalizzata ad un'operazione di permuta con un bene che il Comune ritenga utile acquisire;
- d) l'alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
- e) le alienazioni a favore di Società nelle quali il Comune detiene la maggioranza del capitale, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi istituzionali;

- f) in caso di transazione;
- g) qualora il concorrente aggiudicatario dell'asta pubblica o della licitazione privata, di cui ai precedenti artt. 7, 14 e 15, rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti. In questo caso, la trattativa privata diretta verrà espletata nei confronti dei successivi migliori offerenti partecipanti alle gare succitate .
- h) qualora l'alienazione del bene immobile sia a favore di Associazioni o Società per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse.
- i) Qualora si tratti di fondi interclusi, beni non autonomamente utilizzabili ed altri immobili, i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, morfologia etc...) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati.

E' altresì ammessa la trattativa privata diretta, senza gara, quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 10.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.

Il prezzo di aggiudicazione non deve essere inferiore:

- al valore del prezzo di stima, per il caso di cui al comma 1 lett. b), c), d), e),f),g) del presente articolo;
- al valore del prezzo base dell'ultimo esperimento di gara per il caso di cui al 1 comma lett.a);
- al prezzo proposto dal secondo miglior offerente per l'ipotesi di cui al comma 1 lett. g) del presente articolo.

Art. 17 – alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto. Si applicano gli artt. 53 e 128 del Codice degli Appalti, approvato con DLgs n. 163/2006.

Art. 18 - aggiudicazione e pagamento del prezzo

Il prezzo dovrà essere pagato interamente prima della stipula del contratto di compravendita. In caso di aggiudicazione mediante gara il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

L'aggiudicatario, a prescindere dalle modalità di aggiudicazione previste nel vigente Regolamento, entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione deve versare il prezzo di vendita ovvero, nell'ipotesi di aggiudicazione mediante asta pubblica, licitazione privata o trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Art. 19 - forme di pubblicità degli avvisi di vendita

L'Amministrazione Comunale assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici, che saranno sempre pubblicati all'albo pretorio e sul sito web del Comune. Il R.U.P. determinerà le forme di pubblicità ritenute più opportune, scegliendo sulla base delle caratteristiche specifiche del bene da alienare.

I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali di diffusione nazionale, siti Internet, pubblicazione nella G.U. dell'Unione Europea e della Repubblica Italiana, nel B.U.R., all'Albo Pretorio e all'Albo di altri Comuni, e in altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale, nonché presso:

- associazioni di costruttori;
- ordini professionali;
- associazioni di categoria (commercianti, artigiani, agenzie immobiliari, sindacati degli inquilini, associazioni della proprietà edilizia ecc.);
- enti pubblici, ed altre istituzioni.

Qualora l'appetibilità dell'immobile sia ristretta ad una cerchia di interessati residenti nella zona di ubicazione dello stesso, si può procedere, oltre che alla pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet, alla sola pubblicità mediante:

- affissione di manifesti nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in tale zona;

- affissione di cartelli da porre in opera solo accanto al bene posto in vendita e comunque nell'abitato o negli abitati più vicini.

Art. 20 - procedure di gara

Le gare di cui agli articoli 7, 14 e 15 sono effettuate con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel bando di gara;

I termini e le modalità di presentazione delle offerte saranno indicati nei relativi bandi.

Art. 21 - Offerte

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Amministrazione Comunale consegue alla determina di aggiudicazione.

Art. 22 - Stipulazione del contratto

La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.

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, di diritti reali anche parziali a favore di terzi.

La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita, salvo diversa indicazione contenuta nell'Avviso di alienazione.

Il contratto è rogato di norma da un notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario Generale ai sensi dell'art. 17, 68° comma, lett. b) della Legge 127/97. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario Generale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato d) della legge 604/62 prima della stipulazione del contratto.

In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

Art. 23- Gare esperite

Gli esiti delle gare sono pubblicate sul sito internet del Comune con avviso che descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Art. 24- Riservatezza dati

I dati saranno trattati con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative ai procedimenti sopradescritti e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D. Lgs 196/2003. In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del citato D.Lgs.

I dati, le informazioni e ogni altra notizia comunque appresa dall'acquirente nel corso della procedura di alienazione, non dovranno essere divulgati in alcuna forma e dovranno essere riservati esclusivamente all'utilizzo per le finalità connesse all'acquisto dell'immobile oggetto di alienazione.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 25 - Beni vincolati

La vendita di beni vincolati da leggi speciali è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo, in particolare per i Beni di interesse storico-artistico debbono essere preliminarmente osservati i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e succ. mod. ed integraz..

Art. 26- Diritto di prelazione

PRELAZIONE LEGALE: Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

PRELAZIONE VOLONTARIA: il Comune di Ferrara può riconoscere il diritto di prelazione nei casi indicati nei commi seguenti:

- sul prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa, ai concessionari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione.

- In tal caso il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., 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. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione.

Art. 27 – Permute

L'Amministrazione Comunale può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altri soggetti giuridici, pubblici o privati, purchè ne derivi un vantaggio per l'Ente.

La permuta si perfeziona mediante una trattativa diretta con la controparte, condotta dal RUP, basata su una stima dei beni oggetto della stessa, eseguita come disposto dall'art. 5 comma 4.

Nella delibera che autorizza la permuta viene determinata la destinazione dei beni che si acquisiscono con la permuta, e, nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Amministrazione, la convenienza dell'operazione.

CAPO V – ACQUISTO DI IMMOBILI

Art. 28 - Acquisto di beni immobili

Si possono acquistare sul mercato immobiliare gli immobili necessari alle finalità istituzionali del Comune, accertata la convenienza del prezzo. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salvo diverso e motivato provvedimento;

Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal competente Servizio Patrimonio del Comune.

Art. 29 - Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente.

All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.

Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al dirigente delegato alla partecipazione indicare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.

CAPO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 30 - Rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici ed il Regolamento Comunale dei Contratti.

Art. 31 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo alla intervenuta esecutività della deliberazione consiliare di approvazione dello stesso.

Della entrata in vigore è data notizia mediante affissione per giorni quindici di apposito avviso all'Albo Pretorio.

Con l'entrata in vigore del presente regolamento si considera abrogata ogni altra disposizione regolamentare in contrasto con detto regolamento.

Art. 32 - disposizioni transitorie

Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione e di disposizione dei beni immobili di proprietà del Comune in corso alla data di approvazione del vigente Regolamento limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati.

