



# **REGOLAMENTO DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI DESENZANO DEL GARDA**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 16 del 31.03.2015

## **ARTICOLO 1 - OGGETTO**

1. Il presente regolamento redatto nel rispetto dell'articolo 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n° 127, definisce le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili del Comune di Desenzano del Garda, anche in deroga alle norme legislative sulle alienazioni del patrimonio alienabile dello Stato (L. 24.12.1908 n° 783 e s.m.i. e Regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n° 454), nonché sulla contabilità generale degli enti locali precedenti, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Si considerano beni patrimoniali disponibili:
  - I beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli articolo 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'Ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere del competente Ministero;
  - I beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio o mediante inserimento nel piano delle alienazioni, di volta in volta vigente;
  - Gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dalle leggi vigenti in materia;
  - I beni appartenenti al patrimonio disponibile.
3. E' esclusa dall'applicazione del presente regolamento la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962, n. 167, già concesse in diritto di superficie, ai sensi della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, in quanto disciplinata da apposite procedure approvate con deliberazioni della Giunta Comunale n. 406 del 5/9/2000, n 464 del 10/10/2000, n 3 del 9/1/2001 e n 161 del 3/4/2001.

## **ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE DELLE ENTRATE**

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata in base a specifici provvedimenti adottati dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle norme di contabilità pubblica di volta in volta vigenti.

## **ARTICOLO 3 - CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE**

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione, liberi da pesi od oneri, se economicamente rilevanti, che ne possano determinare un decremento di valore superiore al 50% del valore di mercato per il determinato bene.

## **ARTICOLO 4 – PROGRAMMAZIONE**

1. Il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta Comunale nel quale sono indicati: a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare; b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, dati catastali se già noti, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione); c) una quantificazione di massima del valore; d) i termini di validità del programma stesso.

2. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42, secondo comma, lettera l), del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, deve essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune e può essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può, inoltre, stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni Immobiliari, con contestuale aggiornamento dello stesso.

### **ARTICOLO 5 - STIMA DEI BENI**

1. Nel Piano delle Alienazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale, con riferimento ai valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, attraverso stime parametriche elaborate anche sulla base dei valori dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; detto valore è puramente indicativo.
2. Qualora beni immobili siano già stati oggetto di perizia di stima analitica, il relativo valore potrà essere indicato nel Piano delle Alienazioni.

### **ARTICOLO 6 - CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE**

1. Ai fini della procedura di alienazione i beni verranno classificati, in funzione del valore di stima assegnato, nelle seguenti quattro classi:
  - classe A - stima sommaria pari o maggiore di Euro 400.000,00 (euroquattrocentomila/00);
  - classe B - stima sommaria inferiore a Euro 400.000,00 (euroquattrocentomila/00) e maggiore di Euro 200.000,00 (euroduecentomila/00);
  - classe C - stima sommaria pari a euro 200.000,00 (euroduecentomila/00) e maggiore di Euro 25.000,00 (euroventicinquemila/00);
  - classe D - stima sommaria pari o inferiore a Euro 25.000,00 (euroventicinquemila/00).

### **ARTICOLO 7 - PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI**

1. Per ciascun bene classificato secondo il precedente articolo 6 viene redatta una perizia di stima.
2. Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, quali quelli indicati all'articolo 5 precedente. Qualora s'intenda procedere con il sistema dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, di cui al successivo articolo 21, oltre al valore del bene da porre a base d'asta per l'alienazione, determinato con apposita perizia così come definita al capoverso precedente, dovranno altresì essere determinati e indicati i requisiti minimi che l'offerente dovrà presentare unitamente all'offerta economica.
3. Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene ovvero, qualora si proceda a trattativa privata senza previa pubblicazione di avviso di gara ufficiosa, il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale si avvale, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti appartenenti ad altri settori comunali, di uffici di altre Pubbliche Amministrazioni, dell'Agenzia del Territorio o di soggetti esterni, siano essi persone fisiche o giuridiche, anche mediante la costituzione di una commissione peritale. Il compenso per gli eventuali soggetti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti e sarà posto come costo di procedura a carico dell'assegnatario del bene.

4. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione, salvo sopravvenute circostanze di fatto o di diritto che possono incidere sul valore del bene.
5. Il valore base di vendita dell'immobile, al netto di tutti gli oneri fiscali se dovuti, sul quale saranno effettuate le offerte, di regola è determinato con apposita perizia estimativa di cui al presente articolo 7 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.
6. Si può prescindere dalla formale perizia estimativa nei casi di vendita di piccoli reliquati di terreno da alienare al diretto interessato al prezzo d'inventario eventualmente aggiornato e sulla base della proposta di acquisto. Tale disposizione può trovare applicazione per i beni il cui valore non sia superiore a Euro 5.000,00.
7. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto delle imposte di legge, sul quale saranno effettuate le offerte.
8. Al prezzo di vendita come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa per la parte relativa a compensi erogati a soggetti esterni, spese di contratto, spese di istruttoria e spese di pubblicazione bando).
9. In seguito ad asta pubblica deserta può essere esperita una nuova asta che preveda un ribasso non superiore al 10%. Il nuovo prezzo viene definito dall'Ufficio Tecnico Comunale previa delibera di autorizzazione della Giunta.

#### **ARTICOLO 8 - COMPITI ED ATTRIBUZIONI**

1. Il Dirigente competente alla indizione dell'asta provvede all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima notiziandone la Giunta e stipula il relativo contratto.
2. Per lo svolgimento delle attività è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Amministrazione tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso gli altri uffici pubblici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio il Dirigente potrà inoltre incaricare, con apposito provvedimento dirigenziale, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali ed altre attività connesse e necessarie.

#### **ARTICOLO 9 - ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (articolo 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
  - partita catastale;
  - foglio, particella e sub particella;
  - categoria catastale;
  - classe;
  - consistenza;
  - superficie;
  - classificazione;
  - confini;
  - numero atto d'acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione;

- trascrizione (numero della registrazione) e data e ufficio rogante.
- 3. Gli ultimi tre dati previsti dal comma 2 non vengono in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da fatto giuridico acquisitivo.
- 4. Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

### **ARTICOLO 10 - BENI VINCOLATI**

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

### **ARTICOLO 11 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE**

1. Il Servizio competente accerta, prima dell'avvio delle procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza deve risultare nell'avviso o nella lettera di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.
2. Il diritto di prelazione può essere concesso anche a favore dei soggetti utilizzatori di beni del patrimonio indisponibile del Comune che siano posti in vendita essendo cessata la loro destinazione di pubblico servizio. I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.
3. L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dal Comune in esito all'esperimento di pubblico incanto o di gara ufficiosa e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a 30 (trenta) giorni - o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - a decorrere dalla comunicazione, inviata dal dirigente competente, della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.
4. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.
5. Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Settore competente procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

### **ARTICOLO 12 - PROCEDURE DI VENDITA**

1. La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la conoscenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle gare.
2. La vendita dei beni si realizza mediante:
  - Asta pubblica con il sistema di cui all'articolo 73, lett. C), del Regolamento approvato con R.D. n. 827/1924 e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;
  - Trattativa privata plurima;
  - Trattativa privata diretta.

3. I criteri di aggiudicazione adottabili sono i seguenti: a) massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'articolo 7, ed indicato nell'avviso d'asta o nella lettera invito; b) proposta complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi di cui al successivo articolo 21, indicati succintamente nel Piano delle Alienazioni Immobiliari o nelle specifiche deliberazioni di alienazione, e successivamente scelti ed individuati dalla Giunta Comunale tra una pluralità di criteri elaborati dal Servizio competente, sulla base degli indirizzi forniti. In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene, come calcolato ai sensi di quanto previsto all'Articolo 7.

### **ARTICOLO 13 - PROVVEDIMENTI CONNESSI**

1. Le risultanze delle valutazioni dell'Ufficio responsabile del procedimento circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento nel quale:
  - viene individuato il bene oggetto di vendita con indicazione degli elementi identificativi e descrittivi previsti dall'articolo 9;
  - viene approvato l'avviso d'asta o la lettera di invito con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'offerta decorrenti dalla sua pubblicazione;
  - vengono definite le opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto, ed i relativi costi.
2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicitazione di eventuali trattative, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

### **ARTICOLO 14 - TRATTATIVA PRIVATA PLURIMA**

1. Si procede alla vendita con il sistema gara a trattativa privata plurima, con o senza pubblicazione di avviso, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e la sua natura, limitata ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato (valore peritale), non superi Euro 400.000,00 (euroquattrocentomila/00).
2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'intervento. A tal fine si procede con le forme di pubblicità più opportune secondo le disposizioni di cui al successivo e corrispondente articolo 17.
3. Alla gara saranno applicate le norme sulle commissioni di gara previste per l'Asta pubblica e ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di gara.

### **ARTICOLO 15 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

1. E' ammessa la trattativa privata diretta con un unico soggetto in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per l'Amministrazione il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente indicati.
2. La trattativa privata è altresì consentita nei seguenti casi:
  - A. se il bene è di classe D, ovvero con valore pari o inferiore a Euro 25.000,00 (euroventicinquemila/00) secondo la classificazione di cui al precedente articolo 6;
  - B. se il bene non è di classe D, ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:

- a) unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
  - b) terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
  - c) manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
  - d) porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
  - e) se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato, delle province e degli altri enti pubblici in genere;
  - f) se trattasi di permuta.
- C. Se l'alienazione e il conferimento avvengono a favore di enti pubblici, società, consorzi, associazioni, fondazioni o altri Enti a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o per l'esecuzione di servizi pubblici o di pubblico interesse, ovvero a favore dei predetti Soggetti a totale partecipazione pubblica del Comune di Desenzano del Garda.
- D. Negli altri casi, previsti da leggi e regolamenti in materia, in cui sia ammessa l'alienazione a soggetti non selezionati attraverso procedure concorsuali o sia prevista l'alienazione a soggetti determinati in base a criteri di compensazione o perequazione urbanistica.

## **ARTICOLO 16 - ASTA PUBBLICA**

1. E' adottato il sistema dell'Asta pubblica quando l'interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e per il suo valore, riconducibile ad un mercato vasto a livello nazionale o internazionale.
2. In ogni caso il sistema dell'asta dovrà avvenire per i beni di classe A di cui al precedente articolo 6.
3. La procedura prevede le seguenti fasi:
  - predisposizione dell'avviso d'asta;
  - affissione in luoghi pubblici e sua pubblicazione;
  - espletamento della gara con le operazioni ad essa connessa;
  - aggiudicazione;
  - espletamenti di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

## **ARTICOLO 17 - FORME DI PUBBLICITA'**

1. E' interesse dell'Amministrazione ottenere la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione mediante Asta pubblica e Trattativa privata plurima.
2. A tal fine in linea di principio il relativo avviso/lettera di invito , qualora sia indispensabile per la procedura adottata, dovrà ottenere la più ampia diffusione: a) in via generale mediante affissione all'Albo Pretorio on line, inserimento sul sito internet del Comune, sul sito regionale "ARCA Lombardia", eventuali inserzioni sul BURL, su giornali a diffusione locale o nazionale secondo le caratteristiche del bene, la sua destinazione, la commerciabilità, e comunque anche mediante altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di vendita; b) In maniera più mirata mediante l'invio dell'avviso/lettera di invito: associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale e regionale; associazioni o sindacati di inquilini provinciali o regionali; associazioni di costruttori; agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare; ordini professionali.
3. La pubblicazione non può essere inferiore a giorni quindici. Tutte le spese di pubblicazione restano a carico dell'acquirente.

## **ARTICOLO 18 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione Comunale una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
  - I dati identificativi dell'offerente con allegata carta di identità di chi sottoscrive l'offerta;
  - il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
  - le modalità di pagamento, se previsto nel bando;
  - le garanzie offerte in caso di pagamento differito, se previsto nel bando;
  - le garanzie eventualmente richieste per oneri e/o adempimenti assunti in sede di presentazione dell'offerta o previsti nell'avviso di gara;
  - di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
  - di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità a riguardo;
  - di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

## **ARTICOLO 19 - PAGAMENTO RATEIZZATO**

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento la cui durata e modalità saranno specificate nella lettera di invito/bando. In tal caso, il pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia.
2. Della eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità, salvo i casi di trattativa privata.

## **ARTICOLO 20 - PREDISPOSIZIONE DELL'AVVISO D'ASTA O LETTERA DI INVITO**

1. Nell'avviso d'asta o lettera di invito dovranno essere indicati:
  - a) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;
  - b) il prezzo estimativo posto a base d'asta;
  - c) il rimborso delle spese a favore del Comune ed a carico dell'assegnatario relativo alle spese sostenute dal Comune stesso per la redazione della perizia/stima del bene, la pubblicizzazione e gli eventuali frazionamenti ed ulteriori oneri sostenuti per la cessione del bene;
  - d) le previste corresponsioni a carico dell'aggiudicatario;
  - e) gli eventuali vincoli e servitù ed ogni altro elemento utile ai fini delle procedure;
  - f) l'anno, il mese, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara;
  - g) il responsabile del procedimento presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
  - h) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

## **ARTICOLO 21 - ELEMENTI DI VALUTAZIONE**

1. Qualora nelle procedure di alienazione venga adottato il criterio della proposta complessivamente più vantaggiosa, oltre al prezzo sono applicati altri elementi di valutazione individuati in funzione della fattispecie concreta, come ad esempio la qualità dei progetti o degli interventi proposti per gli immobili oggetto di alienazione ivi compresi quegli interventi di messa in sicurezza o di miglioramento ambientale e i relativi tempi, le modalità di gestione degli immobili, le caratteristiche dei soggetti, la natura dei servizi offerti o delle funzioni da insediare.
2. La determina a contrattare individua motivatamente questi ulteriori elementi, che devono essere indicati nel bando o nella lettera di invito indicando il peso ad essi singolarmente attribuito.

## **ARTICOLO 22 - COMMISSIONE GIUDICATRICE**

1. La commissione di gara è nominata dal Dirigente del Servizio che ha indetto la procedura, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte di acquisto ed è composta da esperti particolarmente qualificati - in numero dispari non superiore a cinque, interni e/o esterni all'Amministrazione.
2. Nell'atto di nomina è altresì precisato se ed in quale misura devono essere compensati eventuali esperti esterni.
3. La Commissione provvede a:
  - escludere le offerte che contengano un prezzo inferiore a quello minimo richiesto dall'Ente, nonché quelle offerte che non contengano le garanzie o la documentazione richiesta a pena d'esclusione;
  - se previsto nell'avviso d'asta o nella lettera d'invito nell'interesse del Comune, richiedere ai proponenti, nel rispetto della par condicio, per non più di due volte, un miglioramento della proposta.
4. Dei lavori della Commissione giudicatrice viene redatto apposito verbale.
5. La formazione della graduatoria da parte della Commissione Giudicatrice non costituisce obbligo di contrarre per il Comune.

## **ARTICOLO 23 - ESPLETAMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE**

1. L'avviso o lettera di invito determina il contenuto della "Proposta irrevocabile di acquisto" che deve in ogni caso contenere:
  - il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
  - le modalità di pagamento;
  - le garanzie richieste;
  - di approvare ai sensi dell'articolo 1341 C.C. le seguenti condizioni:
    - a) l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Desenzano del Garda, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
    - b) gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente, con o senza possibilità di miglioramento;
    - c) l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Desenzano del Garda, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;

- d) non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
  - e) rimangono a carico della parte acquirente tutte le spese di cui all'articolo 7, co. 8 del presente Regolamento.
2. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta secondo le specifiche indicazioni riportate sul bando/lettera di invito.
  3. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Desenzano del Garda, a mezzo raccomandata AR, consegnata a mano o nelle altre ulteriori forme indicate nel bando/lettera di invito entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.
  4. Alla proposta dovrà essere allegata una cauzione provvisoria presentata con le modalità indicate nel bando/lettera di invito dell'importo pari al 10% del prezzo stabilito a base di gara, intestato al Comune di Desenzano del Garda, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito sollecitamente ai non aggiudicatari.
  5. L'apertura delle buste avverrà entro 30 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara. La gara è pubblica, tranne per la fase di valutazione nel caso in cui sia previsto il criterio dell'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione.
  6. Gli atti di gara risultanti dal relativo verbale sono approvati con apposito atto del competente Dirigente. Con lo stesso è disposta l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile al concorrente che ha presentato la miglior offerta. L'aggiudicazione provvisoria viene comunicata al soggetto interessato entro 15 (quindici) giorni dall'esecutività del provvedimento.
  7. L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata solo dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni presentate e della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché dopo l'eventuale procedura per l'esercizio del diritto di prelazione ove sussistente.
  8. Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decade da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione provvisoria; in tal caso la somma versata a titolo di deposito cauzionale viene incamerata dal Comune.
  9. L'atto notarile, le cui spese saranno a totale carico dell'aggiudicatario acquirente, sarà sottoscritto entro il termine fissato nel bando/lettera di invito.
  10. Qualora per difficoltà di ordine tecnico / catastale o organizzativo del Servizio competente non fosse possibile addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita entro il termine di cui al precedente comma 9, si procederà alla stipulazione di un contratto preliminare di vendita, alla sottoscrizione del quale la parte promissoria acquirente sarà tenuta al versamento di una somma pari al 35% (trentacinque per cento) del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria, oltre al rimborso delle spese sostenute dal Comune ed indicate nel bando/lettera di invito.

#### **ARTICOLO 24 - ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO**

1. L'esperimento di miglioramento delle offerte non è obbligatorio. Se previsto, esso va esplicitato nell'avviso d'asta o lettera d'invito o altro documento preliminare alla gara.
2. In tal caso il Presidente della Commissione di gara, sulla base degli indirizzi forniti dall'Amministrazione, ha facoltà di prevedere direttamente in sede di gara il numero dei rilanci e l'importo minimo degli stessi. I rilanci dovranno essere effettuati mediante la compilazione, da parte dei concorrenti, di un apposito modulo all'uopo predisposto e consegnato in sede di gara ai soggetti concorrenti.

3. All'esperimento dei miglioramenti sono ammessi soltanto i concorrenti presenti alla seduta di gara e abilitati ad esprimere definitivamente la volontà del soggetto concorrente.
4. A tal proposito, i soggetti che presenziano alla gara (eventuali procuratori) devono produrre idonea documentazione (procura) da cui risulti il potere ad effettuare rilanci e ad impegnare definitivamente il soggetto concorrente.

### **ARTICOLO 25 - ESCLUSIONE DALLA GARA**

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
  - si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto);
  - si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

### **ARTICOLO 26 - GARA DESERTA**

1. Qualora la gara di asta pubblica, per due esperimenti consecutivi, vada deserta sarà possibile effettuare la trattativa privata plurima ovvero individuale a secondo della circostanza ed in funzione del migliore interesse dell'Amministrazione ovvero procedere a esperimento di asta pubblica con le modalità di cui al successivo comma.
2. Nei casi previsti dal precedente comma, il bene potrà essere posto in vendita ad un valore inferiore fino al 10% (dieci per cento) del valore di perizia e di base d'asta iniziale. In caso di ulteriore esperimento deserto il valore sarà riducibile sino ad un ulteriore 10% e così via sino a che si raggiunga un valore pari al 70% (settantaper cento) del valore iniziale posto a base del primo esperimento.
3. La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:
  - la prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti potenzialmente interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
  - una seconda ed eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.
4. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate che giustifichino l'adozione di questo metodo.

### **ARTICOLO 27 - PERMUTA**

1. Compatibilmente con le leggi vigenti, l'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.
2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto.
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
4. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, il Servizio competente prima di decidere in via definitiva, ne dà comunicazione all'Amministrazione che valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative.
5. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

## **ARTICOLO 28 – ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore dopo che sarà divenuta esecutiva la deliberazione con la quale è stato approvato.
2. Dopo l'esecutività della deliberazione il Regolamento è pubblicato sul sito web comunale a disposizione del pubblico.