



CITTÀ DI VILLORBA

Provincia di Treviso

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE E PER LE LOCAZIONI ATTIVE

In vigore dal 18/10/2019

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 dell'11.09.2019

Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà dell'Ente

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 – Oggetto del regolamento.....	3
Art. 2 - Definizioni	3
Art. 3 - Beni alienabili	3
CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'	3
Art. 4 - Programmazione delle alienazioni	3
Art. 5 - Individuazione del prezzo	4
Art. 6 - Pagamento rateizzato del prezzo	4
CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA.....	5
Art. 7 - Modalità di individuazione del contraente	5
Art. 8 - Pubblicazione e pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita.....	5
Art. 9 - Asta pubblica.....	5
Art. 10 - Asta pubblica - Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara	6
Art. 10 - Trattativa privata mediante gara ufficiosa.....	6
Art. 11 - Trattativa privata diretta.....	7
Art. 12 - Permuta	8
Art. 13 - Garanzie e cauzione	8
Art. 14 - Aste deserte	9
Art. 15- Seggio e verbale di gara	9
Art. 16 - Approvazione verbale di gara	9
Art. 17 - Stipulazione dell'atto di compravendita.....	9
CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI.....	10
Art. 18 - Prelazione	10
Art. 19 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici.....	10
Art. 20 - Gare esperite.....	11
Art. 21- Spese contrattuali	11
Art. 22 - Locazione beni immobili.....	11
CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI	11
Art. 23- Disposizioni finali	11

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento si conforma ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità, trasparenza, proporzionalità, ragionevolezza, adeguatezza, sussidiarietà e ad altri principi dell'ordinamento comunitario.
2. Gli articoli che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15.05.1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alla Legge 24.12.1908 n. 783 al R.D. 17.06.1909 n. 454, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
3. Sono esclusi dalla disciplina del presente Regolamento i conferimenti di beni in natura di cui all'art. 2342 del C.C..
4. Il regolamento assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto di immobili, anche al fine di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Art. 2 - Definizioni

Ai fini del presente regolamento, si intende:

- per "Ente", il Comune di Villorba;
- per "Responsabile del Settore competente", il soggetto al quale competono gli atti e i provvedimenti di cui all'art. 107 e seguenti del D.Lgs. n. 267/2000, in base al Regolamento del Comune di Villorba.

Art. 3 - Beni alienabili

1. Sono alienabili a titolo esemplificativo:
 - a) i beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'ente;
 - b) i beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile dell'ente, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili appartenenti al demanio dell'ente, previa sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
 - e) gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, alle condizioni stabilite dalle fonti normative regionali vigenti in materia.
2. L'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui all'art. 4 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storicoartistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
3. Per i beni sottoposti a vincoli di interesse storico, 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. n.42/2004
4. Sono esclusi dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni delle aree dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.).

CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 4 - Programmazione delle alienazioni

1. Il Consiglio comunale approva annualmente il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, che costituisce parte integrante del DUP.
2. Nel Piano sono indicati:
 - l'elenco dei beni di proprietà dell'ente suscettibili di valorizzazione economica, con indicazione delle misure di valorizzazione previste;
 - l'elenco dei beni di proprietà dell'ente per i quali si prevede la dismissione.
3. Per i beni suscettibili di valorizzazione economica deve essere fornita una breve descrizione, con gli identificativi catastali, la situazione di fatto e di diritto in cui si trova il bene e la compatibilità con la disciplina urbanistica vigente.

4. Per i beni suscettibili di dismissione deve essere fornita una breve descrizione, con gli identificativi catastali, la situazione di fatto e di diritto in cui si trova il bene, la compatibilità con la disciplina urbanistica vigente e la stima del relativo valore.
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.
6. All'alienazione dei beni immobili prevista nel programma triennale dei Lavori Pubblici si applicano le disposizioni di cui agli artt. 191 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

Art. 5 - Individuazione del prezzo

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.
2. I beni da alienare vengono preventivamente valutati mediante perizia di stima redatta da personale interno del competente ufficio, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare e alla sua appetibilità all'acquisto astratta e concreta.
3. Per la stima di beni aventi complesse caratteristiche il Responsabile del Settore competente può avvalersi anche di tecnici esterni, oppure di una commissione di tecnici comunali, oppure dell'Agenzia delle Entrate ai sensi di legge; le funzioni dei tecnici comunali prescelti per la commissione di cui sopra sono da annoverarsi tra i compiti d'ufficio.
4. Anche le permutazioni immobiliari devono essere precedute da apposita perizia di stima.
5. La perizia estimativa deve contenere:
 - a) l'ubicazione del bene e la sua consistenza;
 - b) una relazione tecnico-illustrativa del bene e del suo stato di conservazione;
 - c) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - d) la potenziale destinazione d'uso del bene.
6. Il valore di stima costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
7. Oltre tale prezzo, come sopra determinato, saranno a carico dell'aggiudicatario, le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, oltre alle spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno) per poter procedere alla cessione del bene.
8. La validità della stima ha durata pari a 12 mesi salvo che intervengano fattori diversi che inducano a modificare la stima in un momento antecedente. Successivamente al decorso dei 6 (sei) 12 mesi, il Responsabile del Settore competente può in ogni caso confermare la stima già data, avvalendosi anche in questo caso dei soggetti di cui al punto 2.
9. È possibile richiedere, come corrispettivo dell'alienazione, la cessione di immobili da realizzare secondo caratteristiche prestabilite oltre ad una eventuale somma in denaro.

Art. 6 - Pagamento rateizzato del prezzo

1. Fatte salve diverse e specifiche disposizioni di legge, qualora ragioni di opportunità lo richiedano e comunque per importi superiori a € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), il Responsabile del Settore competente potrà accordare all'acquirente la rateizzazione parziale o totale del pagamento, con applicazione degli interessi legali. In tal caso l'acquirente dovrà obbligatoriamente stipulare, prima della firma del contratto, apposita polizza fidejussoria in favore del Comune, a garanzia dell'esatto adempimento dei pagamenti rateizzati comprensivi degli interessi.
2. Tutte le spese relative alla rateizzazione sono comunque a carico dell'acquirente.
3. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo e dei termini di applicazione degli interessi, sarà data esplicita informazione nel bando di gara con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 7 - Modalità di individuazione del contraente

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97, nella procedura di scelta del contraente sono assicurati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte di cui al successivo art. 8.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
 - c) trattativa privata diretta;
 - d) permuta
3. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) e i loro familiari non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di asta pubblica, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente. Si applica in ogni caso l'art. 1471 C.C..
4. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 5 è nullo.
5. La partecipazione alle procedure di alienazione dei beni immobili previste al punto precedente è condizionata dalla costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del valore del bene posto a base di gara, descritta al successivo art. 14.

Art. 8 - Pubblicazione e pubblicità dei bandi e degli avvisi di vendita

1. I bandi e gli avvisi riguardanti le procedure di vendita sono soggetti, in via generale, alle seguenti forme di pubblicazione: Albo Pretorio e sul sito internet dell'ente.
2. La pubblicazione non può essere inferiore a giorni trenta.
3. Al fine di dare adeguata pubblicità alla vendita potranno essere comunque utilizzati, a discrezione del Responsabile del Settore competente, anche altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di approvazione del bando o dell'avviso pubblico.
4. Nei casi di dichiarata e motivata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti, da parte del Responsabile competente, sino alla metà.

Art. 9 - Asta pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base di vendita determinato ai sensi dell'art. 5, indicato nel relativo bando, senza alcuna prefissione di limiti di aumento e con esclusione delle offerte in diminuzione., secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827.
2. L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Responsabile del Settore competente, che individua i beni da alienare, approva il bando d'asta ed impegna le eventuali somme necessarie.
3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
4. Il bando pubblico deve contenere le seguenti informazioni minime:
 - a) la descrizione, la consistenza, l'individuazione catastale e la destinazione urbanistica del bene da alienare;
 - b) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene;
 - c) i dati relativi al possesso dell'immobile;
 - d) il prezzo estimativo posto a base di gara;
 - e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - f) l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
 - g) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;

- h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara, ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - i) il nominativo del Responsabile del Procedimento e l'ufficio presso cui sono visibili gli atti di gara;
 - j) l'ammontare della cauzione richiesta e le modalità di versamento;
 - k) l'ammontare delle spese tecniche sostenute dall'Ente di cui all'art. 5 punto 7 e le modalità di versamento;
 - l) l'avvertenza che la gara avverrà ad unico e definitivo incanto senza possibilità di offerte in aumento in sede di gara, fatta salva la possibilità di migliorare le offerte aventi il medesimo importo;
 - m) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta che sia superiore al prezzo posto a base d'asta;
 - n) i termini e le modalità di pagamento del corrispettivo.
5. Il bando pubblico disciplina tutti gli aspetti dell'alienazione non riconducibili espressamente al presente regolamento.
 6. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica nel tempo e nel luogo stabilito nel bando di gara. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente.
 7. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.
 8. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.
 9. L'aggiudicazione può aversi anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al prezzo di stima del bene.
 10. L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara.
 11. Dell'esito della gara viene data informazione mediante affissione all'Albo e sul sito internet del Comune.
 12. L'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.
 13. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.
 14. Il contratto è stipulato nel termine di 60 (sessanta) giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto. Tale periodo è sospeso per il tempo necessario previsto dalla legge per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione.

Art. 10 - Trattativa privata mediante gara ufficiosa

1. Qualora si proceda mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, con determinazione del Responsabile del Settore competente è approvato l'avviso pubblico contenente le informazioni essenziali relative al bene, alle modalità e ai termini di presentazione delle offerte.
2. La trattativa privata mediante gara ufficiosa è ammessa quando il Responsabile del Servizio competente ritenga che:
 - il valore del singolo immobile da alienare sia pari o inferiore a € 200.000,00 (euro duecentomila/00);
 - qualora l'asta pubblica sia andata deserta nei due incanti;
 - in caso di alienazione a favore di enti pubblici o di soggetti privati senza scopo di lucro, che assicurino la destinazione dell'immobile a finalità pubbliche, nell'ambito di sottoscritti accordi programmatici o condivisione d'intenti;
 - in caso di alienazione di immobili finalizzata ad una operazione di permuta con un bene appartenente ad un soggetto pubblico o privato, che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - in caso di alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per ragioni dimostrabili (di ubicazione, di conformazione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto predeterminato, ovvero per operazioni di permuta legate alla pubblica viabilità;

3. In tali fattispecie l'Ente procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, nelle forme indicate dall'art. 8.
4. Con uno stesso avviso si può disporre l'alienazione di più beni, che in tal caso verranno divisi in lotti.
5. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto (art. 14 comma 2), posto a base delle offerte da presentare.
6. Per le garanzie, la cauzione e il caso di offerte migliori pari si applica quanto disposto rispettivamente dagli artt. 10 e 14.
7. Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.
8. Una Commissione costituita ai sensi dell'art. 15 procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.
9. Si applicano in quanto compatibili le disposizioni stabilite per l'asta pubblica in relazione all'aggiudicazione provvisoria e all'aggiudicazione definitiva a favore del migliore offerente.
10. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Ente consegue alla stipula del contratto.

Art. 11 - Trattativa privata diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'Ente e di altri enti pubblici o di O.N.L.U.S. o di organizzazioni di volontariato di cui alla legge regionale del Veneto 30 agosto 1993, n. 40 o di enti del c.d. "terzo settore", onde promuovere ed incentivare finalità relative ad interessi sociali, dello sviluppo economico del territorio, nonché di perseguire l'interesse pubblico, supportando fattivamente attività e servizi di pubblico interesse e/o di interesse generale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si indicano i soggetti di cui al Codice del Terzo Settore di cui al D.Lgs. n. 117/2017, ovvero per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli e associati individuati in relazione a porzioni di territorio comunale da riqualificare o valorizzare, si può procedere a trattativa privata diretta, previa deliberazione di indirizzo da parte della Giunta comunale, nei seguenti casi:
 - a) alienazione di beni immobili a favore di enti pubblici di cui all'art.1, comma 2, del D.Lgs. 165/2001;
 - b) alienazione di beni immobili a favore di consorzi o società costituite o partecipate dal Comune almeno al 51% del capitale, necessari per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
 - c) alienazione di beni immobili a favore di consorzi o società ove gli enti pubblici risultino proprietari di quote non maggioritarie, purché i soci privati siano stati scelti con procedure ad evidenza pubblica, necessari per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
 - d) alienazione di beni immobili a favore di soggetti pubblici o privati esercenti servizi pubblici locali, purché l'affidamento abbia una durata almeno quinquennale, necessari per la realizzazione di impianti o per la gestione di servizi pubblici o di interesse pubblico;
 - e) alienazione di beni immobili ai soggetti pubblici o privati esercenti attività di volontariato di cui alla L.R. del Veneto 40/1993;
 - f) alienazione di beni immobili ai soggetti pubblici o privati esercenti attività di pubblico interesse e/o di interesse generale e/o servizi pubblici, ai sensi di legge;
 - g) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Ente motivatamente ritenga utile acquisire;
 - h) alienazioni di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta per la ricomposizione fondiaria di lotti edificabili;
 - i) alienazione di beni immobili e/o della potenzialità edificatoria afferente il demanio/patrimonio anche indisponibile pubblico all'interno di strumenti urbanistici attuativi e di concessioni convenzionate a favore dei soggetti attuatori/proprietari dei lotti/appartamenti delle previsioni urbanistiche;

- j) cessione del diritto di superficie a favore di altri enti pubblici o soggetti pubblici o privati che perseguano scopi di pubblico interesse/interesse generale, finalità sociali, culturali, umanitarie, ambientali, sportive motivatamente ritenute meritevoli di sostegno;
 - k) in caso di aste pubbliche andate deserte;
 - l) alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.), rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato;
 - m) alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria nei casi in cui il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.
2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene ad un prezzo congruo sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente e in caso di aste pubbliche andate deserte, ad un prezzo non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto (art. 15 comma 2).
 3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.
 4. Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nelle deliberazioni di indirizzo e determinazioni gestionali; in particolare dei contenuti delle determinazioni quali atti gestionali, anche per estratto, viene data adeguata pubblicità e trasparenza (almeno tramite affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione nel sito internet del Comune), prima della definitiva alienazione contrattuale, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate e, in generale, al fine di garantire il principio di concorrenza, confronto competitivo, di evidenza pubblica ed onde evitare restrizioni ingiustificate alla regola generale della libertà di competizione.

A tal fine, la pubblicazione non può essere inferiore a giorni dieci.

Nei casi di dichiarata e motivata urgenza, i termini di cui sopra possono essere ridotti, da parte del Responsabile competente, sino alla metà.

Art. 12 - Permuta

1. Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità e nei casi previsti dal precedente art. 11 lett. g), h), i), è possibile procedere alla permuta di beni immobili, mediante trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati, previo inserimento anche puntuale nel piano delle alienazioni.
2. La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o opere a favore del comune nel rispetto della normativa vigente.

Art. 13 - Garanzie e cauzione

1. L'Ente 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 e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve particolari esigenze dell'Ente e disposizioni di legge specifiche (esempio: beni dichiarati di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004) da indicare negli atti di gara.
3. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 10% del valore posto a base della gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione dell'atto di trasferimento per fatto del soggetto aggiudicatario.
4. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.
5. La cauzione può essere costituita in uno dei seguenti modi:
 - versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale.
 - assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Villorba;
 - fidejussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D. n. 375/1936 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

6. La fideiussione bancaria o assicurativa deve essere rilasciata dai soggetti di cui all'art. 107 del D.Lgs. n. 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 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.
7. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione della gara.
8. La cauzione sarà ritenuta a favore dell'Ente nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando pubblico o avviso o lettera di invito.
9. A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione sarà ritenuta in favore dell'Ente:
 - a) qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
 - b) nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non proceda alla stipulazione nei termini, nella sede e con le modalità allo stesso comunicate.

Art. 14 - Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo a base di gara fino ad un massimo del 10%.
2. Dal secondo incanto andato deserto l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere, all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.
3. L'Amministrazione Comunale, a seguito degli incanti andati deserti di cui ai commi 1 e 2, ha facoltà di procedere alla vendita a trattativa privata come previsto dall'art. 11.
4. In caso di procedure deserte, è fatta salva la facoltà dell'Ente di rivolgersi ad agenzie di intermediazione immobiliare.

Art. 15- Sedio e verbale di gara

1. L'asta viene effettuata da apposito sedio di gara composto dal Responsabile del Settore competente, con funzioni di presidente, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso in qualità di testimoni, uno dei quali svolgerà altresì le funzioni di segretario verbalizzante.
2. In caso di assenza/impedimento di uno/entrambi i componenti, il Presidente nomina i sostituti.
3. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, che non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipula del contratto, successivo all'aggiudicazione definitiva.
4. Il verbale di gara sarà oggetto di approvazione mediante determinazione del Responsabile del Servizio competente, con la quale lo stesso provvede altresì all'aggiudicazione definitiva, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara
5. Quando non siano pervenute offerte nei termini oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene redatta la determina attestante l'asta deserta.

Art. 16 - Approvazione verbale di gara

1. Proclamata l'aggiudicazione provvisoria, il verbale di gara, con tutti i relativi documenti, viene approvato dal Responsabile del Settore competente con apposito provvedimento.
2. Il verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono comunicati all'aggiudicatario.

Art. 17 - Stipulazione dell'atto di compravendita

1. Entro il termine stabilito dal bando o avviso pubblico o comunicato dall'Amministrazione, l'acquirente deve provvedere al pagamento del prezzo presso la Tesoreria comunale, che ne rilascia quietanza.

2. Il contratto di compravendita è di regola stipulato in forma pubblica amministrativa, salva la possibilità di ricorrere ad un notaio rogante a scelta dell'acquirente, previa determinazione del Responsabile del Settore competente su parere dell'Ufficio contratti dell'ente.
3. La stipula deve avvenire comunque entro e non oltre il termine perentorio previsto dal bando o avviso pubblico o comunicato dall'Amministrazione. Scaduto tale termine senza giustificato motivo il Responsabile del Settore competente considera l'aggiudicatario rinunciario all'acquisto, salva diversa motivata valutazione; a seguito di tale inadempimento/rinuncia il Responsabile del Settore competente provvede ad incamerare la cauzione; in tal caso, il Responsabile del Settore competente, seguendo l'ordine della graduatoria, chiederà successivamente ai vari offerenti se accettino di concludere il contratto alle condizioni della migliore offerta. E' sempre fatto salvo il risarcimento del danno.
4. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra nel possesso di diritto e di fatto del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente nonché nell'obbligazione del pagamento di imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari. Eventuali eccezioni vanno indicate e motivate nel bando.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 18 - Prelazione

1. Il diritto di prelazione viene riconosciuto in favore dell'unico conduttore della particella oggetto di vendita, anche nell'ipotesi in cui la locazione interessi solo una parte della particella, che non si trovi in stato di morosità per cause a lui imputabili e non sia altrimenti inadempiente. Il conduttore non deve, inoltre, aver realizzato opere abusive a lui imputabili o comunque formalmente non autorizzate.
2. Il diritto di prelazione viene, inoltre, riconosciuto anche all'unico confinante che abbia già espresso formale manifestazione di interesse precedente alla procedura.
3. Se il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, tale circostanza deve essere indicata nel bando o nell'avviso o lettera d'invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata mediante gara ufficiosa o trattativa privata diretta.
4. L'aggiudicazione dovrà essere comunicata al titolare del diritto nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
5. I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento degli eventuali canoni dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori.
6. L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dall'Ente in esito all'esperimento di asta pubblica o di gara ufficiosa e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a trenta giorni - o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - a decorrere dal ricevimento della comunicazione della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.
7. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla proposta di alienazione.
8. 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.

Art. 19 - Alienazione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

1. Nell'ambito delle procedure di appalti pubblici di opere e lavori pubblici, di forniture e di servizi, il bando di gara può prevedere, a titolo di corrispettivo, totale o parziale, il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili comunali, già indicati nel programma triennale per i lavori o nell'avviso di preinformazione per i servizi e le forniture e che non assolvono più, secondo motivata valutazione dell'amministrazione aggiudicatrice, funzioni di pubblico interesse.
2. Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del precedente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero la procedura di dismissione abbia avuto esito negativo.
3. In casi particolari per ragioni di interesse pubblico, adeguatamente motivate, l'alienazione di beni immobili può prevedere in parte quale controvalore dell'alienazione, la realizzazione di opere su altri immobili comunali da parte

del soggetto acquirente; tali opere saranno realizzate da detto acquirente in via diretta o tramite ditte qualificate ai sensi di legge, se del caso, fungendo il medesimo da stazione appaltante, nei limiti della normativa vigente.

4. Si applicano, in quanto inerenti, le disposizioni di cui agli artt. 191 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Art. 20 - Gare esperite

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio comunale e sul sito internet dell'Ente.
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario ed il prezzo contrattuale.

Art. 21- Spese contrattuali

Tutte le spese d'asta e contrattuali, comprese quelle di pubblicazione e di pubblicità del bando o avviso, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'acquirente, salvo diversa motivata valutazione.

Art. 22 - Locazione beni immobili

1. Per le modalità di affidamento in locazioni di beni immobili di proprietà dell'Ente, si procedere con la modalità prevista per le alienazioni immobiliari di cui al precedente art. 9. Si applicano altresì gli artt. 10, 11 13 14, 15 16 e 17 per quanto compatibili, nonché l'art. 18.
2. Il presente articolo non viene applicato per le locazioni di beni immobili finalizzate a scopi sociali o di pubblica utilità.

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 23- Disposizioni finali

1. Il presente Regolamento entra in vigore il 15° giorno successivo a quello della pubblicazione all'albo pretorio comunale, da effettuarsi successivamente al conseguimento dell'esecutività della deliberazione di approvazione.
2. A decorrere dalla data di cui al comma 1 è abrogata qualsiasi altra disposizione regolamentare con esso in contrasto e/o incompatibile.
3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si fa riferimento alle norme vigenti relative alla materia.