

# **COMUNE DI LIGONCHIO**

(Provincia di Reggio Emilia)

## **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

APPROVATO DAL **CONSIGLIO COMUNALE**

**CON DELIBERAZIONE** n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## SOMMARIO

<b>Art. 1</b>	FINALITA' E OGGETTO	<b>Pag. 3</b>
<b>Art. 2</b>	NORME APPLICABILI	<b>Pag. 3</b>
<b>Art. 3</b>	PROGRAMMAZIONE	<b>Pag. 3/4</b>
<b>Art. 4</b>	VALUTAZIONE DEI BENI	<b>Pag. 4</b>
<b>Art. 5</b>	PROCEDURE DI VENDITA	<b>Pag. 4/5</b>
<b>Art. 6</b>	ASTA PUBBLICA	<b>Pag. 5/6</b>
<b>Art. 7</b>	BANDO DI GARA	<b>Pag. 6</b>
<b>Art. 8</b>	PUBBLICITA' DE BANDI	<b>Pag. 6/7</b>
<b>Art. 9</b>	MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE GARE	<b>Pag. 7</b>
<b>Art. 10</b>	CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE	<b>Pag. 7</b>
<b>Art. 11</b>	OFFERTE	<b>Pag. 7</b>
<b>Art. 12</b>	COMMISSIONE DI GARA	<b>Pag. 8</b>
<b>Art. 13</b>	VERBALE	<b>Pag. 8</b>
<b>Art. 14</b>	TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA	<b>Pag. 8</b>
<b>Art. 15</b>	TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA	<b>Pag. 8/9</b>
<b>Art. 16</b>	PERMUTA	<b>Pag. 9</b>
<b>Art. 17</b>	ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI	<b>Pag. 9</b>
<b>Art. 18</b>	CONTRATTO	<b>Pag. 10</b>
<b>Art. 19</b>	PREZZO	<b>Pag. 10</b>
<b>Art. 20</b>	RISERVA DI AGGIUDIAZIONE	<b>Pag. 10</b>
<b>Art. 21</b>	PRELAZIONE	<b>Pag. 10/11</b>
<b>Art. 22</b>	VINCOLI DELL'OFFERTA	<b>Pag. 11</b>
<b>Art. 23</b>	NORME FINALI E TRASITORIE	<b>Pag. 11</b>
<b>Art. 24</b>	ENTRATA IN VIGORE	<b>Pag. 11</b>

Art. 1  
**FINALITÀ' E OGGETTO**

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Ligonchio in attuazione del disposto di cui all'art. 12, comma 2 della Legge 15/5/1997, n. 127. Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:
  - a. semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale.
  - b. introdurre criteri di valutazione delle proposte d'acquisto complementari al criterio del prezzo.
2. Sono, in particolare, disciplinati:
  - le competenze in materia di stima e della procedura di alienazione;
  - i criteri di scelta del contraente;
  - i sistemi di valutazione delle offerte;
  - la permuta.
3. 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.
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
5. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare.

**Art. 2**  
**NORME APPLICABILI**

1. La disciplina delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile è adottata in deroga alle norme di cui alla legge 24/12/1908, n. 703 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17/06/1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. In considerazione di ciò, il presente regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti i beni oggetto del presente regolamento e deve applicarsi con prevalenza sulle norme contenute in altri regolamenti dell'ente.

**Art. 3**  
**PROGRAMMAZIONE**

1. I beni da alienare sono individuati, con il relativo valore, nel bilancio preventivo annuale e in quello pluriennale. Il valore è espresso in base ad una stima di massima effettuata dal Servizio Tecnico del Comune.
2. L'indicazione in bilancio ha il valore di atto fondamentale del Consiglio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 42, lett. l) del D.Lgs. n. 267/2000, a condizione che la stima definitiva del valore del bene, redatta secondo le modalità di cui al successivo art. 4, concluda con un prezzo non inferiore a quello stimato in via di massima.

3. La mancata indicazione in bilancio comporta che l'alienazione debba essere autorizzata, con apposito atto, dal Consiglio Comunale; in tal caso la stima del valore deve essere quella definitiva redatta ai sensi del successivo art. 4.
4. Per l'alienazione dei reliquati stradali non è necessaria la puntuale individuazione del bene da alienare, ritenendosi sufficiente la previsione generica, in sede di bilancio annuale e pluriennale, dell'alienazione di beni appartenenti a detta categoria accompagnata da una stima del conseguente presunto introito complessivo.
5. Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche alle alienazioni dei beni previsti dall'art. 14, comma 4 e dall'art. 19, comma 5 ter della legge n. 109/1994, fattispecie nella quale le procedure di vendita sono regolate dalla normativa in materia di appalti.

#### ART. 4 **VALUTAZIONE DEI BENI**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al prezzo di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, mediante perizia di stima redatta dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Ligonchio. Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Ligonchio potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia, esterni all'Amministrazione, siano essi persone fisiche o giuridiche, anche mediante la costituzione di una commissione. Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.
2. Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro validità salvo adeguamenti di valore effettuati dall'ufficio.
3. La perizia di stima mantiene, di norme, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.
4. La perizia estimativa deve contenere:
  - una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
  - la destinazione dell'immobile;
  - i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
  - il valore di stima; detto valore, al netto dell'IVA se dovuta, è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.).
5. In sede di programmazione annuale nell'ambito delle previsioni di bilancio, i beni immobili da alienare sono valutati sulla base di una stima di massima effettuata a cura del Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Ligonchio, qualora non esista una valutazione redatta ai sensi del precedente punto 1.

#### ART. 5 **PROCEDURE DI VENDITA**

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità di cui al successivo art. 8.

2. Alla vendita di beni immobili si procede mediante :

- a) Asta Pubblica;
- b) Trattativa Privata previa gara ufficiosa;
- c) Trattativa privata diretta.

3. Le procedure previste nel presente articolo e dettagliatamente definite negli articoli seguenti possono essere adottate anche nel caso di concessione del diritto di superficie e di concessioni pluriennali d'uso di immobili di rilevante consistenza o d'interesse storico-artistico.

## ART. 6 ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del bene o dei beni singolarmente considerati è superiore a netti € 100.000,00; l'amministrazione può adottare il sistema dell'asta pubblica altresì quando, pur essendo il valore di stima del bene da alienare inferiore a € 100.000,00, il potenziale interesse all'acquisto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale.

2. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo art. 8.

3. I criteri di aggiudicazione sono i seguenti:

- A) massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 4, ed indicato nel bando di gara o nella lettera invito;
- B) proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi indicati succintamente in sede di programmazione annuale nell'ambito delle previsioni di bilancio ovvero nelle specifiche deliberazioni di vendita, e successivamente scelti ed individuati dalla Giunta comunale tra una pluralità di criteri elaborati dal settore competente, sulla base degli indirizzi forniti.

In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta d'acquisto 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'art. 4.

4. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta.

5. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Ligonchio entro il termine e con le modalità che saranno fissate dal bando di gara.

6. Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.

7. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Ligonchio, da riportare, a cura del personale dell'Ufficio stesso, sul plico contenente l'offerta.  
Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata.

8. La gara è presieduta dal Responsabile del settore tecnico del Comune di Ligonchio.
9. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara. di cui al successivo art. 19.
10. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
11. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione.
12. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.

## **ART. 7 BANDO DI GARA**

1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Responsabile del settore tecnico, con la quale approva il bando per l'alienazione del bene.
2. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi :
  - descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
  - il metodo di gara ;
  - il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento ;
  - l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per le gare;
  - i locali presso cui si effettueranno le gare;
  - l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
  - l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata;
  - 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 si intendono solidamente obbligate;
  - le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta;
  - le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda ;
  - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
  - l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
  - l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
  - Norme generali – informazioni;

## **ART. 8 PUBBLICITA' DEI BANDI**

1. Alla gara viene data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso integrale di gara all'albo pretorio e sul sito internet del Comune e dell'Unione dell'Alto Appennino Reggiano, nonché per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale.

2. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali e/o nazionali, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.
3. Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1) fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

#### ART. 9

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE GARE**

1. Nel caso di asta pubblica, questa deve svolgersi non prima del 15° giorno successivo alla pubblicazione del bando di gara.
2. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando di gara, alla presenza della Commissione di Gara, di cui al successivo art. 12.
5. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
6. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'alienazione con determinazione del responsabile, fermo restando che la aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.
7. Se l'incanto non può compiersi e/o concludersi nello stesso giorno in cui è stato indetto, esso sarà aperto e/o completato nel primo giorno seguente non festivo.

#### ART. 10

#### **CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE**

1. Costituiscono, a titolo esemplificativo, causa di esclusione dalle procedure di gara:
  - le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
  - le offerte espresse in modo condizionato;
  - le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
  - la mancata costituzione della cauzione;
  - le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
  - il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

#### ART. 11

#### **OFFERTE**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Ligonchio consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.
2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

3. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente, a mezzo di raccomandata A/R, ai soggetti che hanno presentato tali offerte, un'offerta migliorativa in busta chiusa, entro il termine perentorio di 10 giorni. Ove nessuno trasmetta offerta si procede in seduta pubblica al sorteggio.

ART. 12  
**COMMISSIONE DI GARA**

1. La Commissione di gara è composta dal Responsabile del settore tecnico con funzione di Presidente e da due Funzionari del Comune da lui stesso nominati.
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ART. 13  
**VERBALE**

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare è redatto apposito verbale dal Segretario della Commissione.
2. Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'effettuazione della gara, il nominativo dei componenti la Commissione, i nominativi dei partecipanti alla gara, le eventuali osservazioni in corso di gara, le offerte proposte, la migliore offerta.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 14  
**TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA**

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previa gara ufficiosa, quando il valore di stima del bene o dei beni singolarmente considerati non supera i 100.000,00 Euro.
2. Alla gara viene data pubblicità in ogni caso mediante pubblicazione dell'avviso di gara integrale all'albo pretorio e sul sito internet del Comune e dell'Unione dell'Alto Appennino Reggiano. Se il valore del bene supera i 50.000,00 Euro un estratto dell'avviso dovrà essere pubblicato su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale.
3. Si applicano alla procedura di vendita mediante trattativa privata previa gara ufficiosa le disposizioni previste agli articoli precedenti, in quanto compatibili.

ART. 15  
**TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto qualora l'importo stimato del bene o dei beni singolarmente considerati non sia superiore a 50.000,00 Euro;
2. La trattativa privata diretta è altresì ammessa, qualora il valore di stima dell'immobile sia compreso fra 50.000,00 Euro e 100.000,00 Euro, nei seguenti casi:

- a) allorché non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione in sede di pubblico incanto o di trattativa privata previa gara ufficiosa;
- b) in caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici;
- c) in caso di alienazione a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- d) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre alla trattativa privata tra i medesimi;
- e) nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante;
- f) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficiario o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà.
- g) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa ;
- h) quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare ;
- i) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa, fermo in ogni caso il disposto di cui al successivo art. 16.
- l) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose.
- m) a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale.

3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 9.

#### ART. 16 **PERMUTA**

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse a permutare a trattativa privata, con enti pubblici e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri. Nel provvedimento consiliare che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
3. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima redatta ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento.
4. La permuta degli immobili può concludersi anche con conguaglio economico attivo o passivo.

#### ART. 17 **ACQUISIZIONE 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. 14, c. 4 e 19, c.

5 ter e 5 quater della Legge 11/2/1994, n. 109 e successive modifiche, nonché l'art. 83 del D.P.R. 21/12/1999, n. 544.

ART. 18  
**CONTRATTO**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente;
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
5. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio di 3 mesi dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

ART. 19  
**PREZZO**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché le spese di cui al precedente art. 18, prima o comunque all'atto della stipula del contratto.
2. In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo da versarsi al momento della stipula del contratto. In tal caso sulle rate di pagamento verrà applicato il tasso di interesse legale in vigore e successive modifiche.
3. Sull'immobile verrà iscritta ipoteca legale a cura del conservatore dei pubblici registri.

ART. 20  
**RISERVA DI AGGIUDICAZIONE**

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

ART. 21  
**PRELAZIONE**

1. Il competente settore accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.

2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 30 giorni dalla comunicazione, da parte del responsabile competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
4. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

#### Art. 22

### **VINCOLI DELL'OFFERTA**

1. Tutti gli impegni contrattualmente assunti dagli aggiudicatari sono vincolanti per sé e per i suoi aventi causa. L'amministrazione avrà cura di richiedere idonee garanzie per assicurarsi l'adempimento di quanto progettato e proposto; a tal fine verranno apposte specifiche clausole all'interno del contratto da stipulare. Qualora tra gli elementi di valutazione della proposta d'acquisto vi siano anche elementi relativi alle modalità progettuali degli erigendi edifici, è fatto obbligo all'aggiudicatario di presentare istanze concessorie e relativi elaborati conformi a quanto proposto nell'offerta, fatte salve eventuali prescrizioni di organi superiori.
2. Nell'avviso di vendita al pubblico il Comune può inserire alcune clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'amministrazione comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.

#### ART. 23

### **NORME FINALI E TRANSITORIE**

1. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.
2. Nel caso di alienazione di fondi rustici nonché di immobili locati, i frutti pendenti, i canoni e le pigioni sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione, sempre a condizione che sia stato pagato il 60% (sessanta) del valore pattuito.
3. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e alla legislazione in vigore.

#### ART. 24

### **ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente Regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla data di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale.