

CITTA' DI SEREGNO



REGOLAMENTO DEI CRITERI E DELLE MODALITA' PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE

*Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 13 marzo 2001
Modificato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio
Comunale n. 19 del 17 maggio 2018*

SERVIZIO PATRIMONIO

INDICE

REGOLAMENTO DEI CRITERI E DELLE MODALITA' PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE.

Art. 1 – Oggetto e finalità	pag. 2
Art. 2 – Ambito di applicazione	pag. 2
Art. 3 – Criteri per l'individuazione dei beni	pag. 3
Art. 4 - Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari	pag. 3
Art. 5 – Approvazione e modifiche al piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari	pag. 3
Art. 6 - Valutazione dei beni da alienare e determinazione del valore	pag. 4
Art. 7 – Beni vincolati	pag. 4
Art. 8 – Vendita di beni soggetti a diritti di prelazione	pag. 4
Art. 9 – Condizioni contrattuali	pag. 5
Art. 10 – Modalità di scelta del contraente	pag. 5
Art. 11 – Asta pubblica	pag. 5
Art. 12 – Trattativa privata	pag. 5
Art. 13 – Trattativa " a contraente unico"	pag. 6
Art. 14 – Pubblicità	pag. 6
Art. 15 – I contenuti del bando di gara	pag. 7
Art. 16 – Le modalità, i tempi di formulazione e presentazione dell'offerta	pag. 7
Art. 17 – Le cause di esclusione dalla gara	pag. 8
Art. 18 – Deposito cauzionale obbligatorio	pag. 8
Art. 19 – La commissione di gara	pag. 9
Art. 20 – Parità delle offerte	pag. 9
Art. 21 – Il processo verbale delle operazioni di gara	pag. 9
Art. 22 – Esperimenti di gara in riduzione	pag. 9
Art. 23 – Diserzione di gara	pag. 9
Art. 24 – L'aggiudicatario	pag. 10
Art. 25 – Spese a carico del compratore	pag. 10
Art. 26 – L'aggiudicatario inadempiente	pag. 10
Art. 27 – La conclusione del contratto	pag. 11
Art. 28 - Disposizioni finali	pag. 11
Art. 29 - Foro competente	pag. 11
Art. 30 - Entrata in vigore	pag. 11

Articolo 1 **Oggetto e finalità**

1. Il presente regolamento disciplina le modalità, i criteri di trasparenza e le forme di pubblicità da osservare per la vendita del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà comunale, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15 maggio 1997, n.127 e dell'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, successivamente convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133, anche in deroga alle norme di cui la Legge 24.12.1908 n. 783 e al regolamento di cui al Regio Decreto 17.06.1909 n. 454.
2. Ove necessita le stesse norme si applicano per le alienazioni di beni mobili comunali disponibili per la vendita.

Articolo 2 **Ambito di applicazione**

1. Le disposizioni contenute nel presente regolamento si applicano ai beni patrimoniali comunali, di qualunque provenienza, disponibili per la vendita.
2. Fanno parte del patrimonio immobiliare disponibile quei beni per i quali deve escludersi l'attuale ed effettiva destinazione a servizio pubblico e, precisamente si considerano tali:
 - i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 824 e seguenti del Codice Civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione.
 - i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali, con un atto di dismissione, abbiano avuta riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
 - i beni appartenenti al patrimonio disponibile.
3. L'inserimento degli immobili nel piano di cui al successivo art. 4 ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
4. I provvedimenti di concessione temporanea non creano vincoli per l'alienazione degli immobili.
5. Restano esclusi dal presente regolamento i procedimenti di alienazione di beni comunali di seguito elencati:
 - nell'ambito di piani o programmi urbanistici attuativi;
 - in sede di costituzione di società commerciali partecipate dal Comune (art.118 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267);
 - nell'ambito delle procedure di concessione di lavori pubblici e servizi di cui all'art. 165, 2° comma, del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i.;
 - nell'ambito di concessioni a terzi di pubblici servizi (art. 113 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267);
 - nei casi previsti dall'art. 9, 4° comma della legge del 24 marzo 1989 n.122 e dall'art. 68 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12;
 - nei casi previsti dall'art. 191 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. "cessione di immobili in cambio di opere";

I suddetti procedimenti sono attuati nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

La dismissione delle unità immobiliari e le aree ricomprese nel Patrimonio di edilizia residenziale pubblica è disciplinata dalle specifiche disposizioni regionali di cui all'art. 28 L.R. 8 luglio 2016, n. 16.

La cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35, quarto comma, della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 è disciplinata dall'art. 31, commi 45 e seguenti della Legge 23 dicembre 1998 n. 448 mentre per le aree concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 27 della medesima Legge 22.10.1971 n. 865, la cessione in proprietà è disciplinata dall'art. 3, comma 64, della legge n. 662/96, come sostituito dall'art. 11 della Legge 12 dicembre 2002, n. 273.

Articolo 3 ***Criteria per l'individuazione dei beni***

1. I beni da alienare sono individuati tra quelli non riconosciuti utili o idonei alle finalità istituzionali sulla base dei seguenti criteri:
 - beni a bassa redditività o a gestione onerosa;
 - beni richiedenti interventi di manutenzione particolarmente onerosa;
 - beni non ubicati nel territorio comunale;
 - beni in regime di condominio;
 - beni in comunione con terzi;
 - beni per cui non sussista l'interesse del Comune a detenerne la proprietà;
 - beni comunali che l'Amministrazione abbia motivato interesse a dismettere.

Articolo 4 ***Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari***

1. L'alienazione e la valorizzazione dei beni immobili del Comune di Seregno è soggetta a programmazione e viene formalizzata con il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, successivamente convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133.
2. Il piano individua i singoli beni immobili, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Articolo 5 ***Approvazione e modifiche al piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari***

1. Ogni anno, sulla base della documentazione esistente presso gli archivi e gli uffici comunali, la Giunta individua i singoli beni immobili suscettibili di inclusione nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni.
2. L'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari è di competenza del Consiglio Comunale.
3. Nel piano devono essere indicate le caratteristiche principali degli immobili (ubicazione, consistenza, dati catastali, destinazione urbanistica, valore del bene, altri elementi rilevanti per l'alienazione come, ad esempio, la verifica dell'interesse culturale ex d.lgs. 42/2004) e la procedura di alienazione che si intende esperire.
4. Le competenze consiliari rispetto alla procedura di alienazione del singolo bene immobile si esauriscono con la delibera di approvazione del piano.
5. Il piano, anche prima della scadenza inizialmente prevista, può essere modificato o integrato in qualsiasi momento.
6. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può, inoltre, stabilire in qualsiasi momento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché

non compreso nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, con contestuale modifica dello stesso.

Articolo 6

Valutazione dei beni da alienare e determinazione del valore

1. I beni che il Comune deve alienare sono identificati in modo che siano indicati: l'ubicazione, il genere, la qualità, le misure, i diritti, gli oneri, le servitù, le coerenze, l'identificazione catastale, gli accessori nonché ogni informazione utile per meglio individuare e valutare il bene.
2. Il valore di vendita dell'immobile è determinato con riferimento ai valori di mercato per i beni con caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più confacenti alla natura del bene da valutare.
3. La perizia di stima potrà essere redatta secondo le seguenti modalità:
 - perizia redatta da un Tecnico Comunale che sia iscritto all'Albo degli Ingegneri, degli Architetti e Pianificatori, dei Geometri e Geometri Laureati;
 - perizia tecnico-estimativa giurata da parte di libero professionista di provata esperienza
 - perizia redatta dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio.
4. Il valore determinato dalla perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta, sul quale verranno effettuate le offerte.
5. La perizia di stima, le condizioni di vendita e l'eventuale ripartizione in lotti e il bando di gara sono approvate con atto del Dirigente del Servizio che ha formulato la proposta.
6. L'alienazione dei beni di cui al comma 2 dell'art. 1 e la relativa stima sono approvate con atto del Dirigente del Servizio che ha formulato la proposta.

Articolo 7

Beni vincolati

1. L'alienazione dei beni vincolati da leggi speciali o usufruenti di contributi, a qualsiasi titolo concessi, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo, qualora occorrente.

Articolo 8

Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione

1. Qualora sussista il diritto di prelazione, previsto dalla legge, detta circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.
2. Il prezzo per il quale può essere esercitato detto diritto è quello corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara (aggiudicazione provvisoria).
3. Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato dagli aventi titolo entro 30 giorni dalla comunicazione, inviata dal Comune al soggetto interessato con atto notificato, dell'espletamento dell'asta.
4. Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, le condizioni di compravendita e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Articolo 9 **Condizioni contrattuali**

1. La vendita dei beni disponibili è soggetta alle seguenti condizioni:
 - l'alienazione si intende fatta a corpo e non a misura, nello stesso stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note e ignote, apparenti e non, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni e pertinenze, eccezioni, oneri quali posseduti dall'Ente in forza dei suoi titoli di proprietà e quali risultanti anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata.
 - l'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli;
 - qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi dell'evizione che privi l'acquirente in tutto o parte del bene acquistato.
2. La parte acquirente subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi del Comune rispetto al bene, e deve mantenere i contratti di locazione in corso all'epoca della vendita sino alla scadenza, qualora non fossero rescindibili a volontà del locatore.

Articolo 10 **Modalità di scelta del contraente**

1. Alla vendita si procede mediante asta pubblica, trattativa privata o trattativa "a contraente unico" secondo le modalità procedurali stabilite dalla legge per l'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato, approvata con R.D. del 18.11.1923 n. 2440 e relativo regolamento di attuazione approvato con R.D. del 23.05.1924 n.827.
2. Il sistema ordinario di alienazione è l'asta pubblica sulla base del valore di stima determinato, previa pubblicazione del bando di gara.
3. Le offerte si fanno in aumento del prezzo estimativo riportato nell'avviso d'asta.
4. E' ammesso il ricorso alla trattativa privata ed alla trattativa "a contraente unico" esclusivamente nei casi di cui ai successivi articoli 12 e 13.

Articolo 11 **Asta pubblica**

1. L'asta sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete in miglioramento del prezzo base ai sensi dell'art.73 lettera C) del R.D. 23.05.1924 n. 827.
2. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida dal Presidente di gara ai sensi art. 69 R.D. 23.05.1924 n. 827, avvertendo di tale disposizione nell'avviso d'asta.

Articolo 12 **Trattativa privata**

1. Il ricorso alla trattativa privata è ammesso esclusivamente nei seguenti casi:
 - quando concorrano speciali circostanze di convenienza e utilità generale (commerciabilità limitata ad una cerchia ristretta di interessati) e comunque purché il valore di stima non superi € 200.000,00 per i beni immobili ed € 20.000,00 per i beni mobili;

- qualora sia avvenuta una diserzione d'asta, sempre che non siano variati, se non a vantaggio del Comune, il prezzo e le condizioni di vendita;
 - qualora l'alienazione risulti all'interno di una permuta di beni promossa dall'Amministrazione Comunale.
2. La trattativa è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento, e sia assicurata una effettiva parità nelle condizioni di partecipazione dei concorrenti.
 3. In ogni caso devono essere garantiti criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità.

Articolo 13 **Trattativa "a contraente unico"**

1. E' ammessa la trattativa "a contraente unico" in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41 comma 1 punto 6) del R.D. n. 827/1924, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso ad uno dei sistemi di vendita previsti nei precedenti articoli, in particolare quando:
 - l'alienazione concerne fondi interclusi o parzialmente interclusi, la cui utilità ed il cui valore di mercato, quali beni a sé stanti, siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;
 - l'alienazione riguarda porzioni di immobili di scarso valore commerciale nel caso in cui risultino indispensabili a terzi richiedenti per la realizzazione di opere condominiali o similari;
 - l'alienazione a favore di Enti pubblici e vi siano motivate ragioni;
 - l'alienazione è a favore del possessore, di un bene del patrimonio comunale che lo abbia posseduto per un periodo non inferiore a venti anni, al fine di evitare un contenzioso in cui il Comune potrebbe risultare soccombente;
 - in altre circostanze eccezionali e speciali, la cui motivazione deve essere indicata nella determinazione del Dirigente di approvazione delle condizioni di vendita.

Articolo 14 **Pubblicità**

1. A seconda della natura, del potenziale interesse all'acquisto, della potenziale utilizzazione e del valore venale, si adottano le forme di pubblicità di volta in volta ritenute congrue.
2. Per l'asta le condizioni minime che comunque devono essere osservate sono le seguenti:
 - pubblicazione in forma integrale all'Albo Pretorio del Comune di Seregno e dei Comuni confinanti almeno trenta giorni prima della data fissata per l'incanto;
 - pubblicazione su almeno un organo di stampa locale o nazionale in relazione al probabile interesse di mercato;
 - nel caso in cui il prezzo di base dell'asta raggiunga € 2.500.000,00 gli avvisi devono inoltre inserirsi almeno 16 giorni prima del giorno fissato per l'incanto sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia (BURL);
 - inserimento di notizie dettagliate relative alla vendita sul sito internet: del Comune di Seregno.
3. Qualora il Dirigente del Servizio che ha formulato la proposta lo giudichi necessario, le pubblicazioni possono anche essere effettuate in altri luoghi oltre i suddetti, inoltre a insindacabile giudizio dello stesso possono essere previste altre forme di pubblicità in aggiunta a quelle indicate nel precedente comma.
4. Per la trattativa privata si dispone la pubblicazione per almeno 30 gg. all'Albo Pretorio del Comune di Seregno e su almeno un organo di stampa locale o nazionale in relazione al probabile mercato.

5. Nel caso di permuta al fine di garantire la trasparenza e il buon andamento, la bozza di permuta con l'indicazione dell'oggetto, valore e modalità sarà pubblicata all'Albo pretorio del Comune per 15 giorni al fine di permettere eventuali osservazioni in merito, che dovranno pervenire entro il decimo giorno consecutivo alla scadenza della pubblicazione stessa.

Articolo 15 ***I contenuti del bando di gara***

1. L'apertura dell'asta è resa nota al pubblico mediante apposito bando nel quale sono indicati:
 - i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - il prezzo estimativo sul quale si apre l'incanto, i termini del pagamento, l'eventuale rateizzazione con tasso di interesse da stabilirsi di volta in volta;
 - i diritti e i pesi relativi al fondo;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora entro cui deve essere presentata l'offerta al protocollo, pena l'esclusione dalla gara;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora, il luogo presso cui si terrà la gara;
 - gli uffici presso i quali sono visionabili i documenti relativi;
 - l'ufficio ed il soggetto Responsabile del procedimento;
 - l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta;
 - l'avvertenza espressa che l'aggiudicazione è definitiva e che sul prezzo non sono ammessi successivi aumenti;
 - le principali condizioni di vendita di cui fosse opportuna la conoscenza;
 - il modo con cui si procede all'asta e il modo di presentazione delle offerte;
 - l'indicazione identificativa della gara da riportare sul plico da inoltrare al protocollo;
 - i documenti da produrre unitamente all'offerta.
2. Quando, per ragioni di pubblico interesse, corrispondenti alla destinazione del bene oggetto di vendita, sia necessario limitare la partecipazione alla gara ad alcune categorie di soggetti preventivamente individuati, i corrispondenti requisiti soggettivi devono essere indicati nel bando di gara. Sono in ogni caso escluse limitazioni soggettive che comportino discriminazioni in contrasto con la Costituzione o con i principi fondamentali dell'ordinamento giuridico.

Articolo 16 ***Le modalità, i tempi di formulazione e presentazione dell'offerta***

1. Il termine per la presentazione delle offerte è il giorno e l'ora indicate nel bando.
2. Saranno, pertanto, ammesse a partecipare alla gara tutte le offerte valide pervenute al protocollo del Comune entro e non oltre la data suddetta.
3. L'offerta stesa su carta legale e sottoscritta dall'offerente deve indicare in cifre e in lettere l'importo offerto.
In caso di discordanza tra i due importi varrà quello in lettere.
4. L'offerta, redatta come sopra, deve essere inserita da sola, in apposita busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura.
5. I documenti di seguito indicati o comunque richiesti dal bando di gara e la busta contenente l'offerta dovranno essere inseriti in altra busta più grande.

Quest'ultima dovrà essere sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, e sulla stessa dovrà essere apposta in maniera ben visibile l'indicazione richiesta dal bando, il nominativo e l'indirizzo del mittente.

6. Oltre ad altra eventuale documentazione richiesta dal bando, nella busta grande dovranno essere inseriti i seguenti documenti:
 - a) ricevuta del deposito cauzionale, pari ad un decimo del prezzo base d'asta;
 - b) certificato sostitutivo reso con atto di notorietà in carta legale contenente le seguenti dichiarazioni:
 - nome, cognome, paternità, codice fiscale e residenza o domicilio di ciascun offerente;
 - di aver preso visione del bene in vendita e di assumere, in caso di aggiudicazione, tutte le spese dirette e accessorie contrattuali e fiscali connesse o comunque relative all'acquisto;
 - se l'offerta è per conto proprio, per procura per persona da nominare;
 - di non rientrare nelle condizioni di esclusione di cui al comma 3 del successivo art. 17;
 - di accettare senza riserve tutte le condizioni previste dal bando di gara e dal presente regolamento.

Articolo 17 ***Le cause di esclusione dalla gara***

1. Comportano l'automatica esclusione dalla gara:
 - la mancanza della controfirma sui lembi di chiusura, o delle indicazioni richieste dal bando sul plico da presentare al protocollo;
 - la mancanza o l'irregolarità anche di un solo dei documenti da allegare;
 - le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri;
 - le offerte pervenute oltre il termine fissato dal bando di gara;
 - le offerte per telegramma o per fax.
2. Non sono ammessi i mandati di procura generale.
3. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
 - si trovino in stato di fallimento o siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali in fallimento (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissioni di assegni a vuoto);
 - si trovino in stato di interdizione giudiziale legale, fra cui l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, e di inabilità.

Articolo 18 ***Deposito cauzionale obbligatorio***

1. Nessuno può concorrere all'asta se non comprovi di aver effettuato il deposito cauzionale obbligatorio per una somma uguale ad un decimo del valore di stima, a garanzia della sua offerta.
2. Il deposito deve essere effettuato mediante bonifico sul conto corrente del Comune oppure versamento presso la Tesoreria Comunale, o mediante fidejussione bancaria o assicurativa.
3. La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.
4. I depositi effettuati dai concorrenti che non sono risultati aggiudicatari sono loro restituiti, previo relativo ordine sottoscritto dal Presidente dell'asta, da riportare sulle ricevute di deposito.

Articolo 19
La commissione di gara

1. La gara è presieduta di norma dal Dirigente Responsabile del Servizio che ha formulato la proposta di deliberazione o, in sua assenza, da un Dirigente indicato dal Segretario Comunale.
2. Assistono allo svolgimento della gara due funzionari nominati dal Dirigente del Servizio che ha formulato la proposta. Uno dei due funzionari nominati sarà incaricato di redigere il verbale e gli atti inerenti.

Articolo 20
Parità delle offerte

1. Nel caso di parità delle migliori offerte si procede, nella stessa seduta, solo fra i soggetti che hanno presentato uguale aumento, ad una licitazione a offerta segreta, per l'ulteriore miglioramento di quella presentata.
2. Colui che risulta il miglior offerente è dichiarato aggiudicatario.
3. Se nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali è presente o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio.

Articolo 21
Il processo verbale delle operazioni di gara

1. L'esito della gara deve risultare dal relativo processo verbale dal quale si deve evincere:
 - l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo dove si svolge la gara;
 - il nome, cognome e qualifica del presidente e dei dipendenti comunali che assistono alla gara;
 - il valore sulla base del quale è aperta la gara;
 - le offerte fatte e il prezzo offerto;
 - se l'offerta è fatta a nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
 - l'aggiudicazione del bene al miglior offerente con l'indicazione del prezzo offerto e dei relativi patti e condizioni stabiliti dal presente regolamento e dal bando di gara;
 - l'eventuale aggiudicazione provvisoria in presenza del diritto di prelazione verso terzi e le modalità di esecuzione di tale diritto.

Articolo 22
Esperimenti di gara in riduzione

1. Qualora siano andate deserte l'asta pubblica in prima istanza e la trattativa privata in seconda istanza, il Dirigente può ridurre il prezzo indicato nella perizia di stima fino ad un massimo del 30%.
2. Nel secondo esperimento e nei successivi, il Dirigente può operare la riduzione dei termini di pubblicazione fino a dieci giorni.

Articolo 23
Diserzione di gara

1. Con diserzione si intende il caso in cui non sia stata presentata alcuna offerta e non invece il caso in cui siano state presentate offerte irregolari o non valide.
2. In quest'ultimo caso occorre ribandire la gara secondo il sistema ordinario di vendita o, a discrezione del Dirigente, tramite trattativa privata.

Articolo 24 ***L'aggiudicatario***

1. L'aggiudicazione ha luogo a favore di chi ha presentato l'offerta maggiore e raggiunga almeno il prezzo indicato nel bando.
2. Proclamato l'esito della gara, il verbale d'asta con i relativi atti e documenti è sottoposto ad approvazione mediante determinazione del Dirigente dell'Area.
3. Ad avvenuta esecutività della determinazione di approvazione del verbale di gara il Responsabile del procedimento ne dà notizia all'aggiudicatario affinché provveda ad effettuare il versamento a saldo del prezzo offerto nei termini stabiliti.
4. Il compratore si intende obbligato per effetto del solo verbale di gara, mentre gli obblighi della parte venditrice sono subordinati all'esecutività della determinazione di approvazione del verbale suddetto.
5. Il prezzo di acquisto deve essere versato entro il termine perentorio prefissato e comunicato dall'Amministrazione Comunale, e comunque non oltre 90 giorni naturali consecutivi dalla data di approvazione del verbale di aggiudicazione definitiva. Il versamento del deposito cauzionale avrà carattere di caparra e acconto prezzo per l'aggiudicatario.

Articolo 25 ***Spese a carico del compratore***

1. Sono a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche (costo perizie, frazionamenti, aggiornamenti catastali, spese relative alla voltura, attestati di prestazione energetica ecc.), quelle amministrative, finanziarie e contrattuali (spese per la redazione e la stipula degli atti registrazione e trascrizione) sostenute e da sostenere nonché le spese relative all'espletamento della gara stessa (es. spese per la pubblicità).

Articolo 26 ***L'aggiudicatario inadempiente***

1. Nel caso in cui l'aggiudicatario risulti inadempiente, risultando di fatto impossibile la valida formalizzazione del trasferimento, il Responsabile del procedimento formula una diffida ad adempiere con atto da notificare all'interessato, assegnando dieci giorni di tempo trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale ha la facoltà trattenere la cauzione versata e senza ulteriori formalità procedere alla rivendita del bene a seguito di un nuovo incanto, oppure ad assegnare il bene oggetto del trasferimento al secondo classificato nell'asta.
2. Restano a carico dell'aggiudicatario inadempiente il risarcimento del danno arrecato all'Amministrazione Comunale derivante dall'eventuale differenza tra il prezzo dell'aggiudicazione originaria ed il prezzo effettivamente realizzato dalla seconda vendita.
3. L'Amministrazione ha la facoltà di agire nelle opportune sedi per il risarcimento di altri eventuali danni.

Articolo 27
La conclusione del contratto

1. Ad avvenuta esecutività della deliberazione e previo versamento del prezzo di aggiudicazione, si procede alla stipula dell'atto notarile, o se previsto del contratto in forma pubblica amministrativa.

Articolo 28
Disposizioni finali

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si applicano le normative vigenti in materia di alienazioni per gli enti pubblici.

Articolo 29
Foro competente

1. Per qualsiasi controversia il foro è quello competente per territorio.

Articolo 30
Entrata in vigore

1. Il presente regolamento, così come modificato, entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.