



COMUNE DI VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO
PROVINCIA DI PADOVA
Via Caltana, 156 — cap. 35010

**REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI
PATRIMONIALI REDATTO AI SENSI DELL'ART. 12
DELLA LEGGE 15 MAGGIO 1997, N. 127 .**

Indice generale

I. DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1 - Finalità del regolamento.....	3
Art. 2 - Destinazione delle entrate.....	3
II. LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITÀ.....	3
Art. 3 – Principi e competenze.....	3
Art. 4 - La valutazione dei beni.....	4
III. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO.....	5
Art. 5 - Compiti ed attribuzioni.....	5
IV. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	5
Art. 6 - Elementi per l'identificazione.....	5
Art. 7 - Ulteriori elementi.....	6
V. FORME DI CONTRATTAZIONE.....	6
Art. 8 — Procedure di alienazione.....	6
Art. 9 — Asta Pubblica.....	6
Art. 10 — Trattativa privata.....	7
Art. 11 — Trattativa privata diretta con un unico soggetto.....	7
Art. 12— Provvedimenti connessi.....	8
VI. PROCEDURA NOTARILE DI VENDITA.....	8
Art. 13— Fase di preselezione.....	8
Art. 14 - Elementi del bando di gara.....	9
Art. 15 — Esclusione dalla partecipazione alle gare.....	9
VII. PROCEDURE.....	10
Art. 16 — Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione.....	10
Art. 17 — Svolgimento delle procedure di gara.....	10
Art.18 - Permuta.....	11
Art. 19 - Diritto di prelazione e offerta di vendita.....	12
Art. 20 - Condizioni generali di vendita.....	12
Art. 21 - Stipula del contratto.....	12
Art. 22 – Verbale.....	13

I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità del regolamento

1. Il presente Regolamento redatto ai sensi dell'art. 12 comma secondo della Legge 15 maggio 1997 n. 127, riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'ente.

Si considerano tali:

- a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 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 Ministero della Pubblica Istruzione;
- b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile per i quali con un atto di dismissione venga riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
- c) gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dall'articolo unico della Legge 23 dicembre 1993 n. 560;
- d) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
- e) i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 codice civile.

Art. 2 - Destinazione delle entrate

- 1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.
- 2. A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

II. LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITÀ

Art. 3 – Principi e competenze

1. E' demandata alla competenza del Consiglio Comunale l'approvazione del piano delle alienazioni immobiliari, quale allegato del bilancio di previsione, pertanto da coordinarsi con la programmazione economico - finanziaria pluriennale.

2. A sensi della citata norma:

- a) l'inserimento degli immobili nel piano in oggetto ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
- b) la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili;
- c) l'inclusione di un immobile nel piano in oggetto ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

d) contro l'iscrizione del bene nel piano in oggetto è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi restando gli altri rimedi di legge.

3. Il piano delle alienazioni ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, con elenchi aggiuntivi, con deliberazione del Consiglio Comunale, in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione per fini istituzionali od al verificarsi di situazioni contingenti o di urgenza.

4. La delibera consiliare di approvazione del piano costituisce autorizzazione all'alienazione dei beni ivi compresi.

5. I valori dei beni indicati nel piano delle alienazioni che possono essere determinati dal Settore Patrimonio e Ambiente sulla base di elementi noti, si intendono quali valori minimi, in quanto assoggettati all'acquisizione e/o all'aggiornamento delle perizie di stima in prossimità della dismissione dei beni stessi.

6. La Giunta Comunale è autorizzata ad apportare, con apposito atto, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a meglio definire gli immobili e le aree di cui alle schede del piano delle alienazioni, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, ad una più completa ed esatta descrizione degli stessi, curando la correzione di eventuali errori intervenuti nell'identificazione catastale o dimensionale, ovvero all'individuazione dei mappali scaturiti dall'esito di eventuali frazionamenti.

Art. 4 - La valutazione dei beni

1. Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dal competente settore, sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

2. Rimane comunque necessaria la stima da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero di altro tecnico qualificato esterno debitamente incaricato.

3. Le valutazioni di stima devono essere redatte sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare.

4. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione e deve contenere espressamente:

- una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, corredata da planimetrie, estratti di mappa, visure catastali e ogni altro elemento utile all'esatta individuazione dell'immobile;
- l'indicazione circa la potenziale destinazione dell'immobile;
- i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale e particolare, in modo da orientare la scelta della procedura di alienazione specifica.

Per il valore da attribuire agli alloggi di E.R.P., si osservano le disposizioni della legge n. 560 del 1993 e successive modifiche.

5. I professionisti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare, per i quali devono trovare applicazione le cause di astensione previste dall'articolo 51 del codice di procedura civile, non

possono esercitare nessuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto, direttamente o indirettamente tramite associazioni professionali, società di professionisti o di ingegneria e sono esclusi, al pari dell'associazione professionale, della società di professionisti o di ingegneria cui eventualmente appartengono e degli altri membri che la compongono, dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di stima e di consulenza. Il divieto di partecipazione si applica anche al coniuge del professionista esterno incaricato della stima, al parente fino al quarto grado del professionista o del relativo coniuge o a chi è legato da legami di convivenza o collaborazione stabile con il professionista, con eventuali associati o soci.

6. Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi è da affidarsi preferibilmente ad un unico professionista.

7. In sede di approvazione del bilancio di previsione, il Consiglio effettua l'aggiornamento dell'inventario per inserire i beni che sono nel frattempo pervenuti in proprietà dell'ente, per il trasferimento tra le varie categorie di inventario e per la cancellazione dei beni trasferiti.

III. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Art. 5 - Compiti ed attribuzioni

1. Il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di *contratto*, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.

2. Il responsabile di cui al comma precedente può far parte della commissione di gara che valuta le offerte presentate.

3. Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso, utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.

4. Il responsabile può anche incaricare con determina, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali.

IV. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Art. 6 - Elementi per l'identificazione

1. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti. A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- 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,
- ufficiale rogante.

2. Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

Art. 7 - Ulteriori elementi

1. Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione.

V. FORME DI CONTRATTAZIONE

Art. 8 — Procedure di alienazione

1. All'alienazione dei beni immobili, salvo quanto eventualmente previsto da specifiche normative, si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata;
- c) trattativa privata diretta con un unico soggetto.

Art. 9 — Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica, secondo le procedure previste dall'art 73, lett. c), del R.D. 827/1924 per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, salvo quanto previsto dall'art. 41, comma 2, del presente regolamento. In particolare, è adottato il sistema dell'asta pubblica ogni qual volta il potenziale interesse all'acquisto, data la natura del bene, la sua possibile utilizzazione e/o il valore venale, sia riconducibile ad un mercato vasto.

2. Nel caso in cui l'asta sia stata esperita senza esito favorevole, il bene potrà essere ceduto mediante un secondo incanto, con abbattimento della base d'asta fino ad un massimo del 10% (dieci per cento) sul prezzo di perizia iniziale.

3. Laddove anche il secondo incanto si sia concluso senza l'aggiudicazione del bene, quest'ultimo potrà essere trasferito mediante trattativa privata con un importo base per le offerte ribassato fino ad un massimo del 15% (quindici per cento) sul prezzo di perizia iniziale.

4. Ai fini di cui al precedente comma 1, l'avviso d'asta è pubblicato, almeno 15 (quindici) giorni consecutivi prima della data fissata per l'esperimento dell'asta, sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di Villanova di Camposampiero, fatta salva la possibilità di attuare ulteriori iniziative di informazione anche rivolte a specifiche categorie economiche e professionali operanti sul territorio, al fine di consentire la massima diffusione della

conoscenza dell'avviso.

5. L'avviso d'asta contiene la descrizione del bene, il prezzo di stima, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte, eventuali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali e diritti reali parziali a favore di terzi, oneri e vincoli di destinazione, contratti di locazione/concessione.

6. L'avviso potrà già contenere l'indicazione, per il caso di primo esperimento d'asta con esito negativo, della data fissata per la seconda asta pubblica, nonché delle modalità per l'attivazione della procedura relativa alla trattativa privata di cui al successivo articolo del presente regolamento e dei termini per la presentazione delle offerte in tale sede.

Art. 10 — Trattativa privata

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata, preceduta da avviso di manifestazione di interesse, nei seguenti casi:

2. quando l'asta pubblica indetta per la vendita di un bene sia stata esperita per 2 volte senza esito favorevole; in tal caso il prezzo di cessione può essere ribassato entro il limite del 15% (quindici per cento).

3. in caso di alienazione di immobili di modeste dimensioni ed il cui valore di stima, sia inferiore ad € 50.000,00 (cinquantamila), per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione degli stessi o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per il Comune di Villanova di Camposampiero (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).

4. L'avviso di cui al precedente comma 1, è pubblicato per almeno 15 (quindici) giorni consecutivi all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di Villanova di Camposampiero ed affisso nei pressi del bene da alienare, fatta salva la possibilità di attuare ulteriori iniziative di informazione anche rivolte a specifiche categorie economiche e professionali operanti sul territorio, al fine di consentire la massima diffusione della conoscenza dell'avviso.

5. L'avviso è altresì inviato ai soggetti individuati dal Comune di Villanova di Camposampiero, ai sensi del precedente comma 1, lettera b) quali possibili acquirenti.

6. Modalità e termini di espletamento della trattativa privata sono specificati nella lettera di invito indirizzata ai soggetti che hanno manifestato l'interesse all'acquisto nei termini indicati nell'avviso di cui sopra.

Art. 11 — Trattativa privata diretta con un unico soggetto

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta con un unico potenziale contraente esclusivamente nei seguenti casi:

a) alienazione a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti pubblici o a società e/o consorzi a prevalente partecipazione pubblica, con vincolo di destinazione a servizi pubblici o di pubblico interesse;

- b) in caso di permuta pura, senza conguaglio, tra immobili;
- c) quando l'interesse all'acquisizione, viste le caratteristiche del bene, possa essere manifestato soltanto da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
 - d) beni non suscettibili di utilizzazione autonoma o interclusi e con un unico confinante (es. reliquati stradali);
 - e) manufatto insistente su proprietà privata;
 - f) porzione di fabbricato facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 - g) porzione di terreno facente parte di un mappale non frazionato di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma (porzioni residuali di lotti, fondi interclusi, aree di scarsa consistenza cui si acceda attraverso servitù di passaggio...);
 - h) in caso di vendita della quota di comproprietà di un'unità immobiliare qualora vi sia la presenza di un unico altro soggetto comproprietario;
- 2. Il prezzo a base della trattativa privata dovrà essere stimato secondo quanto previsto dall'art. 4 del presente regolamento, con riferimento ad entrambi i beni nel caso di permuta.

Art. 12— Provvedimenti connessi

1. Le risultanze delle valutazioni del soggetto preposto circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento nel quale:
 - viene individuato il bene oggetto della vendita nei termini previsti dagli articoli 6 e 7;
 - viene approvato il bando di gara con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'offerta decorrenti dalla sua pubblicazione;
 - viene approvata la *manifestazione* di interesse (qualora si proceda con procedura ristretta);
 - viene approvato lo schema di contratto;
 - vengono definite le più opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto, ed i relativi costi.
2. In caso di procedura negoziata il responsabile provvederà con proprio provvedimento, a **formalizzare** gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

VI. PROCEDURA NOTARILE DI VENDITA

Art. 13— Fase di preselezione

1. La presente fase è relativa alle procedure di vendita con procedura negoziata con gara.
2. I termini per presentare le manifestazioni di interesse sono generalmente fissati in giorni 30. Poiché è interesse dell'ente quello di ottenere un'ampia concorrenza, è consentito invitare il soggetto a fornire chiarimenti entro un termine perentorio in ordine al contenuto della dichiarazione o dei certificati presentati.

Art. 14 - Elementi del bando di gara

1. Nel bando di gara vanno riportati gli elementi fissi che consentono all'interessato di presentare, sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di vendita, in maniera corretta, la propria offerta con riguardo ai termini, al contenuto, alle modalità.

2. Riguardo ai termini vanno chiaramente espressi:

- quelli per la presentazione dell'offerta, con l'indicazione del giorno di scadenza;

- Tutti i termini suddetti sono perentori.

Vanno inoltre indicati:

- i requisiti legali che il concorrente deve possedere;

- i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscano la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;

- in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare ed a presentare offerte;

- qualora due o più privati, ciascuno pro-quota, intendano acquistare congiuntamente l'immobile, devono essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'amministrazione, la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni delle controparti.

3. Riguardo alle modalità di presentazione dell'offerta va specificato:

- se l'offerta debba essere inviata esclusivamente per posta certificata o presentata anche personalmente; in quale modo deve essere identificata esternamente;

- come devono essere predisposti all'interno del plico i documenti e l'offerta, a garanzia della segretezza di quest'ultima;

- cosa si intende per sigillatura dei plichi (se è sufficiente un timbro, una firma, la ceralacca o altri sistemi).

4. Nel bando va indicato l'ufficio ed il soggetto responsabile del procedimento e l'eventuale soggetto incaricato cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.

Art. 15 — Esclusione dalla partecipazione alle gare

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 contrattare con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

2. Il possesso dei requisiti di cui ai precedenti commi del presente articolo è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000.

3. Il Comune di Villanova di Camposampiero può richiedere chiarimenti e integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio in

merito a quanto dichiarato.

4. Qualora dagli accertamenti di cui al precedente comma 3 emergano dichiarazioni false, il Comune, fatta salva la segnalazione dell'illecito alle autorità competenti, provvede, in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

5. Si rimanda all'art. 1471 del Codice Civile, ed in particolare alle disposizioni che vietano in ogni caso ad amministratori e pubblici ufficiali di essere compratori, nemmeno all'asta pubblica, né direttamente, né per interposta persona, dei beni affidati alla loro cura.

VII. PROCEDURE

Art. 16 — Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione

1. Le offerte, a pena di inammissibilità, dovranno essere presentate al Comune nei termini e con le modalità previste nell'avviso pubblico e/o nella lettera di invito.
2. Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo posto a base di vendita, come indicato nell'avviso pubblico e/o nella lettera d'invito.
3. In caso di offerta scritta, non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte; il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere e, qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e il prezzo in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il comune.
4. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
5. Unitamente alla presentazione dell'offerta, l'interessato dovrà procedere al versamento, a titolo di caparra, del 5% (cinque per cento) del prezzo posto a base di vendita, secondo le modalità indicate nell'avviso di asta pubblica e/o nella lettera di invito. Detta caparra verrà restituita ai soggetti che risultassero non aggiudicatari al termine della procedura.

Art. 17 — Svolgimento delle procedure di gara

1. Le procedure per la valutazione del miglior prezzo sono condotte dal Responsabile del Settore competente, alla presenza di due testimoni e di un segretario verbalizzante, scelti fra il personale in servizio presso il Comune.
2. Le procedure di gara si svolgono presso i locali del Comune specificati nell'avviso o nella lettera d'invito, sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. Ad esclusione dei casi di vendita con trattativa privata diretta con un unico soggetto, l'alienazione sarà disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo.
4. In caso di parità delle offerte, si procederà come di seguito:
 - qualora al momento dell'apertura delle buste siano presenti tutti i soggetti che hanno proposto lo stesso miglior prezzo, questi saranno invitati a presentare un'offerta sostitutiva in aumento, compilando un apposito stampato da restituirsi in busta chiusa entro 30 (trenta) minuti dalla consegna degli stampati e delle buste;
 - qualora al momento dell'apertura delle buste manchi anche uno solo tra i soggetti che hanno proposto lo stesso miglior prezzo, a tutti i suddetti soggetti verrà richiesto, a mezzo pec o raccomandata A.R. o altre forme idonee, di presentare un'offerta sostitutiva in aumento entro un termine, comunque non superiore a 10 giorni.
5. Nel caso non pervenga alcuna offerta migliorativa, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo.

6. Nel caso in cui nella nuova seduta si verifichi una nuova parità di offerte si procederà di nuovo con le procedure stabilite nel presente paragrafo.

7. Dello svolgimento e dell'esito delle procedure di gara viene redatto apposito verbale dal segretario verbalizzante, secondo le disposizioni di chi presiede le sedute. Nel verbale di gara devono anche essere inserite, se richiesto, le dichiarazioni o le contestazioni formulate dagli offerenti.

8. L'aggiudicazione è disposta in via provvisoria e, nel caso di esistenza di diritto di prelazione, è sottoposta a sospensione nelle more della definizione delle procedure di cui all'articolo seguente del presente regolamento.

9. Il Responsabile del settore competente, verificata la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 15 del presente regolamento, autodichiarati in sede di presentazione dell'offerta, con propria determinazione aggiudica definitivamente la gara al soggetto che ha presentato la migliore offerta, ovvero al soggetto titolare del diritto di prelazione di cui all'art. 19 del presente regolamento che ha accettato l'offerta di vendita.

10. A far data dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento dell'importo a saldo, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della caparra versata, nel rispetto dei seguenti termini:

- per immobili il cui valore di stima è inferiore o pari a € 150.000,00 (centocinquantamila): entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva;
- per immobili il cui valore di stima è superiore a € 150.000,00 (centocinquantamila) e inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni): entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva;
- per immobili il cui valore di stima è pari o superiore a € 2.000.000,00 (duemilioni): entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

11. I termini indicati al precedente comma 10 potranno essere prorogati una sola volta e per non più di 90 (novanta) giorni, qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso. Qualora, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga entro i termini fissati, l'atto con cui si dispone l'alienazione è revocato e la caparra è incamerata dal Comune.

12. In caso di decadenza e qualora sia decorso il termine durante il quale le offerte sono da ritenersi vincolanti, il Comune, ove lo ritenga opportuno, potrà chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, se abbia ancora interesse all'acquisto. In caso affermativo l'offerente deve versare nuovamente la caparra qualora questa fosse già stata restituita e conseguentemente il dirigente, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione.

13. Il tutto salvo quanto previsto dal bando di gara.

14. L'esito dell'aggiudicazione definitiva è pubblicato sull'Albo on line del comune e sul sito web del Comune e nell'apposita sezione di Amministrazione Trasparente.

Art.18 - Permuta

1. Ai sensi dell'art. 41 del RD 827/1924 la trattativa privata costituisce modalità di alienazione ammissibile solo nei casi ivi espressamente previsti: il ricorso alla trattativa privata ha, pertanto, carattere eccezionale e residuale. L'Amministrazione deve adeguatamente motivare in ordine alle ragioni del ricorso a tale negozio.

2. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza e di pubblico interesse, nel rispetto degli

eventuali vincoli dettati dalla normativa vigente, è possibile la permuta a trattativa privata con Enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta deve essere approvata con apposito provvedimento del Consiglio Comunale, che dovrà esplicitare espressamente l'interesse pubblico prevalente che giustifica detta scelta. Nel provvedimento che autorizza la permuta vengono determinati l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

3. La permuta dovrà essere preceduta da apposita stima dei beni interessati, redatta ai sensi del presente regolamento.

4. Nel caso in cui i beni oggetto della permuta abbiano valori di stima diversi, l'eventuale conguaglio in denaro dovrà aver luogo solo nel caso in cui avvenga in favore del comune di Villanova di Camposampiero.

Art. 19 - Diritto di prelazione e offerta di vendita

1. E' riconosciuto il diritto di prelazione nei soli casi espressamente previsti dalla legge.

2.1 L'offerta di vendita è notificata agli interessati con l'indicazione delle condizioni e del prezzo risultanti dall'esito della procedura esperita e la specificazione delle modalità di accettazione. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

3. Nell'avviso di vendita è data evidenza dell'esistenza del diritto di prelazione.

4. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione dell'offerta da parte dei soggetti legittimati, da esercitarsi entro 30 (trenta) giorni dalla sua notifica. Entro lo stesso termine, a pena di inefficacia dell'accettazione, i titolari del diritto di prelazione dovranno versare al Comune, secondo le modalità indicate in sede di offerta di vendita, una somma pari al 20% (venti per cento) del prezzo a titolo di caparra.

5. La mancata comunicazione dell'accettazione dell'offerta, il mancato od insufficiente versamento della somma dovuta a titolo di anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste per beneficiare del diritto di prelazione dell'offerta, comportano la decadenza di ogni diritto di prelazione sul bene.

Art. 20 - Condizioni generali di vendita

1. La vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

2. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi, di oneri anche urbanistici e vincoli di destinazione.

Art. 21 - Stipula del contratto

1. La vendita si perfeziona con la stipulazione del contratto per il tramite di un notaio scelto dalla controparte all'interno del territorio della provincia. In caso di scelta del notaio al di fuori della provincia dovranno essere corrisposte le spese di trasferta.

2. Le spese notarili sono a carico dell'acquirente e in caso di permuta della parte sola privata. Gli oneri fiscali, le spese tecniche e le spese di frazionamento sono poste a carico dell'acquirente e in caso di permuta della parte sola privata.

3. Il contratto di alienazione sarà spulato solo all'esito positivo dei controlli, ed entro 90 (novanta) giorni dalla formale comunicazione di aggiudicazione definitiva si procederà con la formalizzazione dell'atto di trasferimento di proprietà.

4. Tale termine potrà essere prorogato di ulteriori 60 giorni per giustificati motivi.

Art. 22 – Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal segretario verbalizzante, secondo le disposizioni *del* Presidente e degli altri componenti della commissione.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la Commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il trasferimento di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito di aggiudicazione definitiva.