



Città di Novi Ligure

**REGOLAMENTO DELLE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOVI
LIGURE**

Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 17 del 31/03/2014
Modificato con deliberazione C.C. n. 43 del 29/09/2014
Modificato con deliberazione C.C. n. 1 del 19/01/2017

INDICE

Art. 1 - Oggetto

Art. 2 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

Art. 3 - Validità dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e sue integrazioni

Art. 4 - Beni alienabili

Art. 5 - Individuazione del prezzo di vendita

Art. 6 - Procedure di vendita

Art. 7 - Varianti urbanistiche

Art. 8 - Indizione della gara

Art. 9 - Pubblicità

Art. 10 - Bando di gara

Art. 11 - Asta pubblica – Svolgimento

Art. 12 – Trattativa privata

Art. 13 – Commissione di gara.

Art. 14 – Verbale

Art. 15 – Diritto di prelazione

Art. 16 – Contratto

Art. 17 – Esiti delle gare

Art. 18 – Normativa di rinvio.

Art. 1 - Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare di proprietà comunale.
2. Il regolamento è adottato ai sensi dell'art 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e successive modificazioni - in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.

Art. 2 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Il Consiglio comunale approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58 ⁽¹⁾ del Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito nella Legge n. 133 del 6 agosto 2008. A tal fine la Giunta comunale presenta al Consiglio comunale, per l'approvazione, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in cui vengono individuati i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.
2. I beni da porre in vendita sono individuati fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune in base ai seguenti criteri:
 - a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente gravosa;
 - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi;
 - c) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione.
3. La delibera di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è adottata annualmente e costituisce allegato del bilancio di previsione. Il piano deve essere coordinato con la programmazione economico finanziaria pluriennale e costituisce autorizzazione all'alienazione.
4. I beni da alienare sono inseriti nel piano delle alienazioni immobiliari, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.
5. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, previa istruttoria dell'ufficio, l'inserimento negli elenchi del piano di alienazione e valorizzazione ha gli effetti del provvedimento che accetta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità.

(1) Art. 58 d.l. n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008:

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure

semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560.

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

9-bis. In caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti.

Art. 3 - Validità dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e sue integrazioni

1. Il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ha valenza triennale viene aggiornato annualmente, costituisce allegato al Bilancio di previsione annuale e deve essere approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.
2. Il piano può essere variato in corso d'anno con deliberazione del Consiglio Comunale, avendo cura di mantenere gli allineamenti con il bilancio di previsione. In caso di esercizio provvisorio, qualora si ravvisi l'urgenza e l'indifferibilità di procedere, il Consiglio Comunale può stabilire con apposito provvedimento, di alienare un determinato bene, ancorché non compreso nell'ultimo piano approvato, riservandosi di esplicitare le conseguenti partite contabili nel redigendo bilancio di previsione.

Art. 4 - Beni alienabili

1. Possono essere alienati I seguenti beni immobili:
 - a) beni facenti parte del patrimonio disponibile;
 - b) beni facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a

- c) pubblico servizio;
 - c) beni del demanio comunale, così come definiti dagli artt. 822 e 824 del Codice Civile, per i quali sia intervenuto o intervenga motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) beni dei quali il Comune sia divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione ed altre cause, salva l'applicazione, per i beni espropriati dell'istituto della retrocessione;
 - e) diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere;
 - f) diritti edificatori.
2. I beni immobili che s'intendono alienare possono essere alienati a corpo o a misura, nello stato in cui si trovano con tutti i diritti e le servitù esistenti.
3. Per i beni d'interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Art. 5 - Individuazione del prezzo di vendita

1. Il piano delle alienazioni di cui al precedente art. 2 deve contenere la stima del valore di mercato dei beni, effettuata a cura dell'Ufficio Patrimonio di concerto con gli altri uffici tecnici comunali riuniti in apposita commissione, anche avvalendosi di apposite convenzioni o accordi con gli uffici dell'Amministrazione finanziaria dello Stato.
2. In casi particolari in cui non sia possibile avvalersi utilmente degli accordi di cui al comma precedente o in cui la complessità dell'operazione non sia fronteggiabile con il personale tecnico in servizio, si potrà, motivando adeguatamente, ricorrere ad incarico a professionista esterno all'Ente, che dovrà produrre perizia di stima in forma giurata. Tale incarico eventuale è inquadrabile nelle prestazioni di servizi di cui alla categoria 12 dell'allegato II A del Codice dei Contratti (D.Lgs.12.4.2006, n.163)
3. La determinazione del prezzo da porre a base d'asta per la vendita degli immobili deve risultare da una perizia contenente:
- a. Una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b. La destinazione urbanistica;
 - c. I criteri applicati per la determinazione del valore di mercato;
 - d. Il valore di stima.

Art. 6 - Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della legge n. 127 del 15 maggio 1997 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le concorrenti proposte d'acquisto. A tal fine potranno essere adottate ampie forme di pubblicità, come specificamente disciplinato al successivo art 9.
2. I contraenti vengono individuati, salvo i casi d'esercizio del diritto di prelazione di cui al successivo art. 16, mediante:
- a. asta pubblica da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata (art.73 comma 1 lettera C) e art.76 R.D. n. 827 del 23 maggio 1924) con i seguenti criteri:
 - massima percentuale di rialzo sul prezzo indicato come base d'asta;
 - **possibilità di ribasso per la percentuale massima indicata espressamente nel Piano Alienazioni vigente, sul prezzo indicato come base d'asta;**
 - b. trattativa privata, da intendersi quale procedura di carattere eccezionale cui accedere nei seguenti casi:

- I. si tratta di beni di valore stimato inferiore ad € 100.000,00;
- II. la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo e comunque con lo stesso prezzo stabilito quale base d'asta;
- III. l'alienazione è disposta a favore delle amministrazioni dello Stato, delle province, dei comuni e degli altri enti pubblici in genere per soddisfare esigenze di pubblica utilità;
- IV. la cessione dell'immobile, qualunque sia il valore dello stesso, sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene, di proprietà di soggetti pubblici o privati, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire.
- V. fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di Mercato (ad esempio immobili che costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per il Comune come reliquati, pertinenze stradali);
- VI. la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e la sua natura, limitata ad una cerchia ristretta di interessati (ad esempio frontisti confinanti ecc.).

3. Laddove l'Amministrazione abbia interesse a determinare particolari modalità o tempi di realizzazione dell'intervento previsto dagli strumenti urbanistici a cui è preordinata l'alienazione del bene immobile comunale, oppure a stabilire modalità di utilizzo dell'opera da realizzarsi, o ancora l'immobile da alienare presenti caratteristiche di pregio storico-architettonico, paesaggistico, ambientale, la Giunta Comunale può stabilire che il criterio di aggiudicazione sia quello della offerta economicamente più vantaggiosa da valutarsi in base ai criteri e ai relativi punteggi stabiliti con la stessa deliberazione ed espressamente indicati nel bando di gara o nella lettera di invito.

Art. 7 - Varianti urbanistiche.

In caso di necessità di varianti degli immobili da alienare, si applica l'art. 33 della L.R. 3 del 25 marzo 2013 che sostituisce l'art. 16 bis della L.R. 56/1997 che si riporta integralmente di seguito:

Art. 33.

(Sostituzione dell'articolo 16 bis della l.r. 56/1977)

"Art. 16 bis. (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari)

1. Nei procedimenti di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, se il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comporta variante al PRG, lo stesso è trasmesso all'ente competente alla gestione urbanistica che adotta la relativa variante, la quale non può in alcun caso:

a) ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge e dalle normative di settore interessate;

b) interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.

2. L'ente competente alla gestione urbanistica trasmette la deliberazione di adozione della variante di cui al comma 1 e la relativa completa documentazione alla Regione, alla provincia interessata e alla città metropolitana, nonché, ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri, alle amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale; provvede, quindi, a convocare la conferenza di servizi ai sensi degli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica.

3. La variante urbanistica è pubblicata sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni; la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e si esprime sulla variante urbanistica; successivamente, l'ente competente alla gestione urbanistica si esprime, con deliberazione consiliare, sulla variante.

4. Il procedimento di cui al comma 3 si conclude entro il termine perentorio di novanta giorni dalla deliberazione di cui al comma 2, decorso il quale il consiglio dell'ente competente alla gestione urbanistica delibera, comunque, in ordine alla variante urbanistica.

5. Le modificazioni al PRG di cui al presente articolo sono soggette alla fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, se non escluse ai sensi del comma 6.

6. Sono escluse dal processo di VAS le varianti di cui al presente articolo che determinano l'uso a livello locale di aree di limitate dimensioni, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA; sono, altresì, escluse dal processo di VAS quando ricorrono tutte le seguenti condizioni:

a) la variante non riduce la tutela relativa ai beni paesaggistici prevista dallo strumento urbanistico o le misure di protezione ambientale derivanti da disposizioni normative;

b) la variante non incide sulla tutela esercitata ai sensi dell'articolo 24;

c) la variante non comporta variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente. 7.

Per le varianti di cui al presente articolo, la VAS, ove prevista, è svolta dall'ente competente alla gestione urbanistica purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento della Giunta regionale. Nei casi di esclusione di cui al comma 6, la deliberazione di adozione della variante contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è esclusa dal processo di valutazione."

Si dà atto che in caso di ulteriori modifiche del sopra riportato articolo, si applicheranno le nuove disposizioni normative senza procedere a modifiche del presente regolamento (cd. rinvio dinamico).

Art. 8 - Indizione della gara

1. La gara viene Indetta con determinazione a contrattare del competente dirigente o suo sostituto individuato secondo la regolamentazione interna in applicazione della vigente normativa, nella quale siano riportati i contenuti stabiliti dall'articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n., 267 e con la quale, in particolare, si individua il bene da alienare, si approva il bando di gara e si Impegna la spesa per le pubblicazioni.

2. Qualora si proceda a trattativa privata, che resta procedura di selezione dei contraenti di carattere eccezionale ammessa nei soli casi previsti dal precedente art. 6 comma 2 lettera b), la stessa sarà formalizzata attraverso apposita determinazione.

Art 9 - Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità per assicurare la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune.

2. Vengono fissati i seguenti criteri per la pubblicazione delle aste:

a) quando il valore delle singole alienazioni, contenute nel bando sia superiore all'importo di Euro 700.000,00:

- sull'albo pretorio on line del Comune;
- sul sito WEB del Comune di Novi Ligure, in forma integrale nella sezione Bandi e gare;
- su almeno due quotidiani a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale, per estratto;
- con Pubbliche Affissioni nel Comune di Novi Ligure;

b) quando il valore delle singole alienazioni, contenute nel bando, sia compreso tra Euro 100.000,00 ed Euro 699.999,00:

- sull'albo pretorio on line del Comune;
- sul sito WEB del Comune di Novi Ligure in forma integrale nella sezione Bandi e gare;
- su almeno un quotidiano a diffusione locale, per estratto;
- con Pubbliche Affissioni nel Comune di Novi Ligure;

c) quando il valore delle singole alienazioni, contenute nel bando sia inferiore a Euro 100.000,00:

- sul sito WEB del Comune di Novi Ligure, in forma integrale nella sezione Bandi e gare;
- sull'albo pretorio on line del Comune;
- su almeno un settimanale a diffusione locale, per estratto.

Art. 10 - Bando di gara

1. il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi:
 - a) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - b) il prezzo estimativo a base di gara ed i termini per il pagamento;
 - c) i diritti ed i pesi inerenti il fondo;
 - d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora entro cui le offerte devono pervenire all'ufficio protocollo del Comune;
 - e) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procederà alle gare;
 - f) il luogo e l'ufficio presso cui si effettuano le gare;
 - g) gli Uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
 - h) l'ammontare della cauzione;
 - i) il metodo di gara;
 - j) il criterio di aggiudicazione;
 - k) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente, la cui offerta sia conforme al bando di gara e comunque ritenuta valida dalla commissione all'uopo nominata;
 - l) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
 - m) per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il registro delle imprese;
 - n) in caso di società, la composizione degli organi e di chi possiede la rappresentanza legale;
 - o) la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare; 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 solidalmente obbligate;
 - p) le modalità di presentazione dell'offerta, se esclusivamente a mezzo posta o anche tramite corriere o brevi-mani, con ricevuta dell'ufficio protocollo del Comune;
 - q) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - r) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione della gara;
 - s) 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;
 - t) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della legge n.689/1981;
 - u) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel registro delle Imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
 - v) l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
 - w) l'indicazione del Responsabile del Procedimento.

Art. 11 - Asta pubblica – Svolgimento

1. L'asta deve svolgersi non prima del 20° giorno successivo alla pubblicazione del bando all'Albo del Comune.
2. Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificatamente indicati nel bando, alla presenza della Commissione di gara al suo completo.
3. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
4. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.
5. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di novanta giorni, salvo il diverso periodo indicato

nel bando.

6. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per lo stesso bene.

7. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

8. Le offerte si considerano valide quando siano conformi al bando di gara. L'aumento o il ribasso devono essere indicati in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

9. Nella 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 o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

10. Non si procederà all'apertura del plico, contenente l'offerta e i documenti allegati, che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nei bando di gara.

Art. 12 – Trattativa privata

1. La trattativa privata, da intendersi quale procedura di selezione dei contraenti di carattere eccezionale ammessa nei soli casi previsti dal precedente art. 6 comma 2 lettera b), si svolge mediante lettera di invito a presentare offerta, contenente le norme di gara. La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello stimato ai sensi del precedente art. 5, che deve essere posto a base delle offerte da presentare.

2. Nel caso di trattativa privata deve essere garantita adeguata trasparenza e pubblicità del procedimento, nelle forme previste dal precedente art. 9

3. Le buste vengono aperte pubblicamente con le modalità previste dal precedente art. 11, da una Commissione costituita nei modi previsti dal successivo art. 13.

4. Nel caso di trattativa privata diretta, ammessa esclusivamente nei casi indicati al precedente art. 6 comma 2 punto III), l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

Art. 13 – Commissione di gara.

1. La Commissione di gara è composta dal dirigente competente, o suo sostituto individuato secondo la regolamentazione interna in applicazione della vigente normativa, con funzioni di presidente, dal dirigente del Settore Urbanistica, dal dirigente dell'area economico finanziaria o loro sostituti individuati secondo la regolamentazione interna in applicazione della vigente normativa e da un dipendente comunale individuato dal presidente della commissione, in veste di segretario verbalizzante.

2. La Commissione di gara è un collegio perfetto che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti e delibera a maggioranza.

3. Limitatamente ai casi di aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, la valutazione delle offerte dal punto di vista tecnico ed economico è affidata ad una commissione giudicatrice, composta da esperti nello specifico settore cui afferisce l'oggetto del contratto.

La commissione è costituita da un numero dispari di commissari, non superiore a cinque ed è nominata dal Dirigente responsabile del procedimento.

I commissari non devono aver svolto né possono svolgere alcun'altra funzione o incarico tecnico o amministrativo relativamente all'alienazione o ai processi di valorizzazione urbanistica dell'immobile di cui si tratta.

Coloro che, nel biennio antecedente all'indizione della procedura di aggiudicazione, hanno ricoperto cariche di pubblico amministratore presso il Comune, non possono essere nominati commissari giudicatori.

La nomina dei commissari e la costituzione della commissione devono avvenire dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Ai dipendenti del Comune, qualora nominati, non spetta alcun compenso.

Art. 14 – Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale dal segretario verbalizzante, sotto la direzione del Presidente.

2. Il verbale non tiene luogo di contratto.

3. il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipula del successivo atto notarile, 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. 15 – Diritto di prelazione

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima.

2. I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.

3. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, della ragione di prelazione, delle modalità di esercizio del diritto stesso, le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio, di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.

4. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto, Comune di Novi Ligure a mezzo di ufficiale giudiziario, contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo e comunque non superiore a 20.000 Euro.

5. La cauzione, qualora, non sia versata in tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale.

Art. 16 – Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste da Codice Civile.

2. La stipulazione del contratto deve avvenire entro novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, che sarà disposta con determinazione del competente dirigente o suo sostituto individuato secondo la regolamentazione interna in applicazione della vigente normativa, fatto salvo proroghe che dovranno essere congiuntamente concordate tra le parti.
3. Dell'aggiudicazione dell'asta deve essere data comunicazione al soggetto aggiudicatario mediante raccomandata A.R.
4. L'aggiudicatario, almeno trenta giorni prima della stipula del contratto, dovrà comunicare al Comune il nome del notaio presso cui intende effettuare la stipulazione del contratto.
5. Il dirigente competente o suo sostituto individuato secondo la regolamentazione interna in applicazione della vigente normativa provvede all'inoltro al notaio di tutta la documentazione di competenza della parte venditrice.
6. Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto di vendita, comprese le spese di pubblicità faranno capo all'aggiudicatario.
7. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata al momento del rogito in unica soluzione mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso di assegno circolare non trasferibile intestato ai Tesoriere Comunale del Comune di Novi Ligure. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.
8. In mancanza di stipula dell'atto per motivazioni non imputabili all'Ente, il Comune tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi sui crediti eventualmente vantati da questi nei Confronti del Comune, fermo restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.
9. Qualora la controparte lo richieda, il Notaio viene individuato dal competente dirigente o suo sostituto.
10. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal segretario comunale ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del Decreto Legislativo n. 267/2000. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare, al Comune gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/1962, prima della stipulazione del contratto.

Art. 17 – Esiti delle gare

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara,
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale ed il prezzo contrattuale.

Art. 18 – Normativa di rinvio.

1. Per quanto non esplicitamente previsto e specificamente stabilito negli articoli che precedono si fa formale rinvio per gli elementi di disciplina contrattuale alle disposizioni del codice civile nonché alle leggi vigenti in materia.