



COMUNE DI GAETA
(Provincia di Latina)

* * * * *

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI
BENI COMUNALI

(ai sensi dell'art.12 della Legge 15 Maggio 1997, n.127)

* * * * *

(Approvato con deliberazione commissariale n°38/C del 10/05/2007)

ART.1
OGGETTO - PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Gaeta, secondo quanto stabilito e consentito dall'art. 12 della legge n.127/97 e successive modifiche, anche in parziale deroga alle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla contabilità generale degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto;
2. Per immobili occupati si intendono gli immobili detenuti con regolare contratto di affitto i cui titolari sono gli unici soggetti titolati a ricevere le agevolazioni previste negli articoli successivi. Nel caso di terreni dovrà essere prima legittimata l'occupazione, tramite pagamento di 10 anni di canoni arretrati a partir e dalla domanda di regolarizzazione della occupazione oltre i canoni sino alla vendita;
3. Non sono vendibili, salva idonea procedura specifica, i beni appartenenti al demanio comunale, i beni indisponibili e i beni appartenenti al demanio storico artistico del comune.
4. Con la delibera di approvazione del bilancio di previsione, annuale e pluriennale, e successive variazioni, il Comune di Gaeta programma le alienazioni che intende avviare nel corso degli esercizi finanziari di riferimento.
5. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera B del T.U. n. 267/2000, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo.

ART.2
VALUTAZIONE

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della alienazione.
2. I beni da alienare vengono preventivamente valutati con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base

delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare, mediante perizia di stima a cura del Settore lavori pubblici o Agenzia del territorio o da Enti mandatari. Le spese relative saranno a carico degli acquirenti e verranno inserite nel prezzo a base d'asta o della trattativa privata.

3. Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore al valore della rendita catastale aggiornata alla attualità (moltiplicata per 105 al febbraio 2007) attribuito ad ogni singola unità immobiliare.
4. Il prezzo delle unità immobiliari ad uso residenziale occupate è determinato come al comma 2 del presente articolo, con l'applicazione di una percentuale riduttiva del 30% qualora si procederà all'acquisto da parte degli stessi conduttori e comunque non inferiore come al punto 3.
5. Per le unità immobiliari occupate da nucleo mono parentale ultrasettantacinquenne è consentita l'alienazione della sola nuda proprietà con usufrutto a favore del conduttore. In questo caso gli eredi o conviventi all'atto della morte del conduttore non avranno diritto al subentro nella locazione.
6. Agli effetti del presente provvedimento si specifica che per conduttore deve intendersi il titolare del contratto di locazione o il legittimo subentrante in forza di legge.
7. Le unità immobiliari vendute ma occupate continueranno ad essere utilizzate dagli attuali occupanti in base ai relativi contratti di locazione.

ART. 3 RESPONSABILE

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Dirigente del Settore lavori pubblici e patrimonio o apposito funzionario dallo stesso incaricato. Qualora l'alienazione venga curata da altro Ente, il responsabile del procedimento verrà individuato all'interno dell'Ente stesso
2. Il responsabile del procedimento cura tutta gli adempimenti amministrativi e tecnici necessari alla alienazione dei beni ed è competente alla predisposizione di tutti gli atti della procedura contrattuale, in collaborazione con l'ufficio legale comunale. In particolare, sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di deliberazione e/o determinazioni, redige gli atti di gara a norma delle vigenti legislazioni.

ART. 4
PROVENIENZA DEI BENI

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune in quanto di piena proprietà dello stesso.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione o altre cause previste dalla legge.
3. Nel caso di difficile determinazione della provenienza dei beni, verranno considerati di proprietà comunale tutti gli immobili accatastati a favore del Comune. Farà fede l'attestazione del Settore Patrimonio del Comune in cui verranno elencate le prove a sostegno del buon diritto del Comune a vantare la proprietà.

ART. 5
FORME DI GARA - MODALITA' DI ALIENAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 12 della legge 127/97 e successive modifiche, sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
 - a. asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata; In particolare verranno pubblicati sulla G.U. i beni da alienare e verrà aggiudicata l'asta al miglior offerente
 - b. trattativa privata per i seguenti casi:
 - terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
 - porzione di fabbricato o terreno di proprietà dell'Amministrazione con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 - fabbricato (o unità immobiliari dello stesso) di proprietà dell'Amministrazione, di realizzazione ultratrentennale, adibito originariamente a finalità di edilizia pubblica popolare ad uso abitativo, il cui stato di conservazione richieda all'Amministrazione costi notevoli per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di adeguamento alle norme di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, comprovati e quantificati da apposita relazione tecnica.

- se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato, delle Regioni, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere e di Enti Ecclesiastici ;
- se trattasi di permuta;
- asta deserta (o si abbiano fondate prove che, ove si sperimentasse, andrebbe deserta), purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variate se non a tutto vantaggio del Comune;
- motivi d'urgenza (l'urgenza sia tale da non consentire i tempi prescritti per l'asta; le ragioni di urgenza, dovute ad eventi imprevedibili da parte dell'amministrazione, non devono essere imputabili all'inerzia dell'ufficio comunale competente);
- in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze per quali non possono essere utilmente seguite le altre procedure per la scelta del contraente previste dalla legislazione vigente;
- beni il cui valore valutato dagli organi di cui all'art. 2 è inferiore a € 35.000, comunque previa pubblicazione di avviso all'albo pretorio. Nel caso di dimostrazione di interesse si procederà a trattativa privata tra gli interessati, con aggiudicazione al miglior offerente, salvo quanto previsto nelle disposizioni finali;

Requisiti per dar luogo alla trattativa privata sono:

- I. Essere attuale conduttore (od ivi residente) da almeno due anni antecedenti l'adozione del presente provvedimento. Nel caso che non venga esercitato il diritto di opzione da parte del conduttore, potrà procedersi alla alienazione a terzi, attraverso procedure ad evidenza pubblica delle unità immobiliari con riferimento alla sola nuda proprietà con usufrutto a favore del conduttore. In questo caso gli eredi o conviventi all'atto della morte del conduttore non avranno diritto al subentro nella locazione;
 - II. Alla trattativa privata di compravendita hanno diritto a partecipare esclusivamente gli inquilini già intestatari degli immobili in vendita e occupanti (come sopra definiti) gli appartamenti, con i relativi coniugi, nella situazione fiscale di comunione dei beni, oppure, in mancanza di uno dei coniugi, l'inquilino intestatario con un figlio convivente, ovvero il dante causa in situazione di occupazione regolare. Nell'oggetto della trattativa sono inoltre inclusi tutti i locali, superfici e cortili, di pertinenza del fabbricato che, per loro natura condominiale, sono considerati di fatto proprietà comune a tutti gli alloggi, in tal caso il prezzo di vendita sarà determinato ai sensi dell'art. 2 comma 4.
2. Nel caso di trattativa privata infruttuosa, l'Amministrazione procederà alla vendita del bene mediante procedure ad evidenza pubblica.
 3. In caso in cui nemmeno con le procedure di evidenza pubblica si addinga alla vendita del bene immobile di cui si tratta, al conduttore in ogni caso

non potranno più subentrare nel godimento dell'unità immobiliare gli eredi ed aventi causa.

ART. 6

AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISI DI VENDITA

1. Per le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi si procederà:
 - a. Alla pubblicazione sulla G.U. e sul Bollettino Regionale dell'estratto della deliberazione recante l'elenco degli immobili da alienare;
 - b. All'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio e nei luoghi pubblici del territorio tramite mezzi di comunicazione telematici nonché la pubblicazione dell'Avviso su almeno un giornale a diffusione nazionale ed un giornale a diffusione provinciale nel caso di valore accertato superiore a € 35.000,00;
 - c. Se l'alienazione avverrà sulla base delle trattative direttamente condotte con gli acquirenti, la trattativa è condotta in modo che i potenziali interessati siano messi al corrente di tale procedura; a tal fine si procede alla pubblicità mediante affissione di cartelli da porre sul bene posto in vendita, oltre che all'Albo Pretorio;
 - d. Per i beni immobili ad uso abitativo, oltre alla pubblicità di rito, l'amministrazione procederà all'invio di una lettera d'intenti, indirizzata all'occupante, nonché a tutti gli appartenenti al nucleo familiare così come risultante dall'anagrafe nonché ad entrambi i coniugi inquilini che si trovino nella situazione fiscale di comunione di beni, oppure in mancanza di uno dei coniugi, all'inquilino intestatario ed uno dei figli conviventi onde consentire la possibilità di accedere a mutuo ipotecario agevolato.

ART. 7

TRATTATIVA PRIVATA - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
 - a. il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
 - b. le modalità di pagamento;
 - c. le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
 - d. di avere verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia ed urbanistica;
 - e. di accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità a riguardo;
 - f. di assumere a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che, anche solo parzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;

- g. avvenuto versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto fino ad un massimo di euro 50.000,00 (cinquantamila), con le modalità che verranno stabilite dal responsabile del procedimento sulla base della normativa vigente al momento dell'alienazione.
2. Nel caso di trattativa privata diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base della contrattazione direttamente condotta con l'acquirente, fermo restando i mezzi di pubblicità previsti dall'art. 6 comma 4.
3. Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa privata, il termine di presentazione delle offerte, la cauzione, la commissione di gara, la stipula del contratto sono richiamate le norme di cui al presente regolamento.

ART. 8 ASTA PUBBLICA

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per beni con stima superiore ad euro 25.000 la cui ubicazione e caratteristiche non consentono di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto come meglio descritto nell'art. 5, comma 2, lett. "b".
2. La procedura prevede le seguenti fasi:
 - a) predisposizione dell'avviso d'asta;
 - b) affissione in luoghi pubblici dell'avviso d'asta e sua pubblicazione;
 - c) espletamento della gara, con le operazioni ad essa connesse;
 - d) aggiudicazione;
 - e) espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ART. 9 PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:
 - a) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;
 - b) il prezzo estimativo a base d'asta;
 - c) l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
 - d) gli eventuali vincoli e servitù;
 - e) l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento dell'asta;
 - f) l'ufficio comunale competente presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione degli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
 - g) la vertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

ART. 10 OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue alla aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di novanta giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte, pena l'esclusione di tutte le offerte della procedura.
3. 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.
4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base d'asta, espressa in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere ed in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

ART. 11 URGENZA

1. In caso di urgenza tutti i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento con il quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

ART. 12 ESPLETAMENTO DI GARA

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una: "Proposta irrevocabile d'acquisto" che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato.
2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile d'acquisto:
 - a) il prezzo in cifre ed in lettere che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;

- b) le modalità di pagamento;
 - c) le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
 - d) di approvare ai sensi dell'art. 1341 del C.C. specificamente per iscritto le seguenti condizioni:
 - § l'indizione e l'espletamento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Gaeta, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - § gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente con/senza possibilità di rilanci;
 - § l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Gaeta, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - § non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede, e nelle modalità comunicati come meglio chiarito ai comma 10 e 11;
 - § tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.
3. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: Quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna, oltre all'indirizzo dello dell'ufficio patrimonio del Comune, la dicitura "Proposta per l'acquisto di immobile".
 4. L'offerta in questione dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Gaeta a mezzo raccomandata A.R. oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.
 5. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, fino ad un massimo di euro 50.000,00 (cinquantamila) infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro quindici giorni dalla conclusione della gara. Tale svincolo avverrà nella stessa giornata per i concorrenti presenti ed esclusi per irregolarità dell'offerta.
 6. L'apertura delle buste avverrà, entro quindici giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, a cura di apposita commissione di gara.
 7. La gara è pubblica.

8. Il Comune di Gaeta comunicherà, a mezzo di lettera raccomandata A.R., esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario, entro quindici giorni dall'esperimento della gara. L'interessato dovrà comunicare il nominativo dell'Ufficiale Rogante il contratto entro venti giorni dal ricevimento della predetta raccomandata.
9. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di 150 euro per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile.
10. L'atto notarile sarà stipulato entro quarantacinque giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro quarantacinque giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà oltre al 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria. La data della stipula verrà comunicata con lettera raccomandata A.R..
11. Qualora l'interessato non potesse per giustificato motivo intervenire alla stipula dell'atto nella data stabilita si procederà a comunicazione nella quale verrà fissata la nuova data della stipula. Qualora non si addivenisse alla stipula dell'atto anche in questa seconda nuova data, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione con incameramento della garanzia prestata.

ART. 13

ESPERIMENTO DI MIGLIORAMENTO

1. Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.
2. Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore al 3% dell'importo posto a base d'asta.
3. Sarà a tal fine predisposta un lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 6%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di quindici giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare.
4. La seconda seduta della gara con procedura circolare verrà effettuata dalla commissione dando agli invitati la possibilità di proporre rialzi. Le

proposte, seppure espresse verbalmente, hanno valore di proposta irrevocabile.

ART. 14

GARA DESERTA - EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

1. Nella eventualità che la gara risultasse deserta, è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.
2. Il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dall'ufficio comunale competente o dal professionista esterno incaricato che ha redatto la perizia di stima o dall'ente incaricato.
3. Il prezzo a base d'asta della seconda gara non potrà essere inferiore al 30% del prezzo base della prima gara, inteso come valore della perizia.

ART. 15

COMMISSIONE

1. La Commissione di gara, formata da almeno tre componenti, è nominata dal dirigente del settore LL.PP. e patrimonio, che ne è il Presidente. Il Presidente nomina gli altri componenti. In ogni caso è nominato componente della Commissione il responsabile dell'ufficio patrimonio.
2. La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.
3. Nel caso di affidamento a Ente, lo stesso provvederà alla nomina della commissione. Resta inteso che il Comune si riserverà di effettuare controlli sulla procedura di vendita attraverso la nomina di un proprio rappresentante.

ART. 16

VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare (asta pubblica o trattativa privata) viene redatto apposito verbale da uno dei componenti della Commissione, sotto la direzione del Presidente.
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 costituisce titolo valido per il passaggio di proprietà del bene, che avverrà, pertanto, nelle modalità previste dall'art. 13 comma 10 del presente regolamento, 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. 17 PAGAMENTO RATEIZZATO

1. Nel caso di trattativa privata, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione sino al 70% del pagamento in quattro rate trimestrali comprensive degli interessi di legge e della rivalutazione monetaria. In tal caso l'acquirente dovrà obbligatoriamente versare il corrispettivo del 30% del pagamento e stipulare, prima della firma del contratto, apposita polizza fidejussoria in favore del Comune a garanzia dell'esatto adempimento dei pagamenti rateizzati unitamente alle somme relative agli interessi e rivalutazione monetaria.
2. Dell'eventuale possibilità di rateizzazione del prezzo, ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.
3. L'Amministrazione può concedere agli attuali conduttori di versare un anticipo pari al 20% come tetto massimo del valore di stima dell'unità immobiliare ed il pagamento rateizzato della somma residua con interessi contenuti entro il 2% con una rata mensile non superiore ad 1/6 (un sesto) del reddito del nucleo familiare. L'Amministrazione verrà garantita dall'ipoteca sull'immobile alienato. L'importo residuo dovrà essere garantito tramite fideiussione bancaria o assicurativa
4. Al fine di consentire l'attuazione del predetto programma di alienazione, s'impegna la Giunta Comunale a convenire con Istituti di Credito condizioni e termini più vantaggiosi rispetto a quelli del mercato libero per facilitare l'assunzione e la concessioni di mutui fondiari.

ART. 18 CONTRATTO

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

2. Il Contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal responsabile del procedimento con determina.
4. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario Generale dell'Ente, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c del T.U. 18/08/2000 n. 267. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Comune, nella persona del Segretario Generale dell'Ente, gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62 e successive modificazioni ed integrazioni, prima della stipulazione del contratto.

ART. 19
RINVIO

1. Le alienazioni dei beni immobili comunali sono esenti dall'imposta Comunale sull'incremento del valore degli immobili, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del D.L. 599 del 25.11.1996, convertito con legge 24.01.1997, n.5 esiste sino al 1992

ART. 20
GARANZIA

1. Il Comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili ed onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 21
PREZZO

1. Fatte salvo quanto diversamente disposto dal presente regolamento, l'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, così come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la data della stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il Comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuale nuove gare, anche rivalendosi su crediti, eventualmente vantati da questi, a qualsiasi titolo, nei confronti

dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

ART. 22
GARE ESPERITE

1. Gli esiti delle gare saranno comunicati agli interessati, qualora ne facciano espressa richiesta motivata.

ART. 23
DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento non si applica nell'ipotesi di alienazione previste dal comma 5-ter dell'art. 19 della legge 11.02.1994 n. 109 ed ogni altra ipotesi di alienazione, previste e regolate da specifiche disposizioni di legge.
2. La Giunta Comunale, nel caso di affidamento delle alienazioni ad altro soggetto definirà con apposito atto disciplinare di incarico le modalità e condizioni per lo espletamento del mandato stesso per tutte le fasi del procedimento di alienazioni ivi inclusa la stima del valore delle unità immobiliari secondo valutazioni di mercato ed in base alle quali dovranno avvenire le vendite.
3. Il ricavato delle alienazioni, dovrà essere reinvestito secondo le vigenti norme.
4. Sono fatte salve le istanze già presentate per l'acquisto di beni a trattativa privata il cui valore è inferiore ad € 35.000,00