



---

# COMUNE DI CASTELLINA IN CHIANTI

Provincia di Siena

Viale Rimembranza n. 14 – 53011 Castellina in Chianti (SI)

Tel. 0577/742311 – Fax. 0577/742355

Sito informatico: [www.comune.castellina.si.it](http://www.comune.castellina.si.it)

Partita IVA 00094900529

---

## **REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 23/04/2007

Modificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 28/11/2007

## Sommario

Art. 1 – Oggetto e programmazione .....	1
Art. 2 – Caratteristiche, perizia e stima dei beni da alienare .....	1
Art. 3 – Il Responsabile del Procedimento.....	2
Art. 4 – Forme ed espletamento della gara .....	3
Art. 5 – Vendita mediante pubblico incanto. Procedure e avviso di gara .....	3
Art. 6 – Vendita mediante trattativa privata. Fattispecie e procedure.....	5
Art. 7 – Vendita mediante trattativa privata diretta. Fattispecie e procedure .....	6
Art. 8 – Modalità di presentazione dell’offerta.....	7
Art. 9 – Previsioni particolari di offerta .....	8
Art. 10 – Permuta.....	9
Art. 11 – Commissione di gara e redazione del verbale .....	9
Art. 12 – Garanzie.....	9
Art. 13 – Contratto.....	10
Art. 14 – Modalità di pagamento .....	10
Art. 15 - Norme di rinvio .....	10
Art. 16 - Entrata in vigore.....	10

## Art. 1 – Oggetto e programmazione

1. In attuazione dell'art.12 comma 2 della Legge 15/05/1997, n.127, il presente Regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare dell'Amministrazione nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Con la Delibera di approvazione del Bilancio di Previsione l'Amministrazione programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario. L'esperimento delle gare viene effettuato nell'arco dei successivi 12 mesi.  
Tale Deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni e integrazioni, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, ai sensi del successivo articolo. In caso contrario si fa riferimento a quanto stabilisce il comma 6 del successivo articolo.  
Possono, tuttavia, in corso d'anno, essere alienati beni non indicati in Bilancio previa adeguata motivazione di ragioni di urgenza o di pubblico interesse preordinate alla vendita.
3. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà dell'Amministrazione, trovano applicazione le disposizioni di cui al D.Lgs. 22/01/2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137".

## Art. 2 – Caratteristiche, perizia e stima dei beni da alienare

1. La Deliberazione con la quale si dispone l'alienazione del bene è di competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".  
La Deliberazione del Consiglio deve contenere:
  - a) la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
  - b) l'indicazione dei dati catastali;
  - c) l'indicazione degli oneri inerenti il bene;
  - d) il prezzo di stima dell'immobile.
2. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità dell'Amministrazione, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.  
Possono anche essere alienati i beni dei quali l'Amministrazione è divenuta proprietaria a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause.
3. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
  - a) la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto con il quale l'immobile è posseduto dall'Amministrazione;
  - b) qualunque responsabilità dell'Amministrazione è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
  - c) l'acquirente si intende obbligato fin dal Verbale di aggiudicazione provvisoria, in caso di procedimento di gara, ovvero fin dalla data in cui perviene ufficialmente all'Amministrazione l'offerta, in caso di vendita a trattativa privata ai sensi dei successivi artt. 6 e 7. L'Amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di compravendita solo dopo che sia stata adottata la Determinazione di aggiudicazione definitiva;
  - d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto agli immobili;

- e) in caso di vendita di immobile locato a terzi, sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
- f) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato in una o più soluzioni, secondo i termini e le modalità stabiliti dall'Amministrazione;
- g) alla verifica delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché all'indicazione del luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.
4. 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 alla natura del bene da valutare, mediante perizia di stima, di norma, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) 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, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.
- Ai fini della stima, è possibile conferire apposito incarico anche ad un professionista esterno. Qualora, a seguito della scelta di una particolare procedura di alienazione o di scambio di beni immobili nei quali sia parte il Comune (la quale, per i motivi di cui all'art. 7 del presente Regolamento, implichi un'individuazione diretta della controparte negoziale) si rendesse opportuno il pronunciamento da parte di un organo terzo, l'Ufficio Tecnico può stabilire di avvalersi dell'Ufficio Tecnico Erariale. Il valore stimato è la base per la successiva gara.
5. In sede di valutazione di beni dati in locazione o occupati, nella valutazione sarà tenuto conto degli incrementi di valore determinati dagli interventi operati dai locatari o dagli occupanti che dovranno essere rimborsati dall'acquirente agli stessi oppure scomputati al locatario stesso o agli occupanti in caso di esercizio, da parte loro, dell'eventuale diritto di prelazione.
6. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora non si riesca a effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo; in tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita Deliberazione consiliare che indice la gara.
7. I beni verranno classificati, in funzione del valore, della perizia di stima attribuito in 4 Classi:

CLASSE	STIMA SOMMARIA	
<b>A</b>	maggiore di € 1.500.000,00	
<b>B</b>	maggiore di € 500.000,00	uguale o inferiore di € 1.500.000,00
<b>C</b>	maggiore di € 100.000,00	uguale o inferiore di € 500.000,00
<b>D</b>	uguale o inferiore di € 100.000,00	

### Art. 3 – Il Responsabile del Procedimento

1. Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici (o suo delegato) per la parte della gestione straordinaria.

Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni.

In particolare il Responsabile del Procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

Sulla base delle valutazioni tecniche, istruisce le proposte di Deliberazioni e/o Determinazioni, redigendo gli atti di gara.

Il Responsabile del Procedimento provvede inoltre ad ammettere i partecipanti alla gara, redige il verbale e stipula il relativo contratto in nome e per conto dell'Amministrazione.

#### Art. 4 – Forme ed espletamento della gara

1. I beni verranno alienati mediante:
  - a) asta pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dall'Amministrazione;
  - b) asta pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara;
  - c) trattativa privata;
  - d) trattativa privata diretta.

#### Art. 5 – Vendita mediante pubblico incanto. Procedure e avviso di gara

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe A, B e C, ovvero con stima superiore a Euro 100.000,00 la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto, salvo quanto previsto dall'art. 7.
2. L'asta secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'Amministrazione si tiene in uno dei seguenti modi:
  - a) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dall'Amministrazione;
  - b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara.
3. Quando l'asta si tiene col metodo delle offerte segrete di cui alla lettera a) del precedente comma, il limite minimo che deve essere almeno raggiunto per potersi procedere all'aggiudicazione, viene stabilito preventivamente dal tecnico incaricato con Decreto del Sindaco, e indicato in una scheda segreta, chiusa con sigillo speciale.

In tale scheda l'Amministrazione può anche prefissare il limite di aumento che le offerte non devono oltrepassare.

La scheda viene deposta dal Presidente della Commissione di gara, alla presenza del pubblico, sul banco degli incanti, all'apertura dell'adunanza e deve restare sigillata sin dopo aperte e lette le offerte dei concorrenti.

Le offerte, unitamente con la prova dell'eseguito deposito, possono essere trasmesse all'Amministrazione che tiene l'asta, a rischio dei concorrenti, per mezzo del Servizio Postale, ovvero mediante agenzie di recapito autorizzate ovvero mediante presentazione diretta a mano ovvero mediante terze persone, quando ciò non sia inibito dall'Amministrazione nell'avviso d'asta. Tali offerte, per essere valide, devono pervenire in piego sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura non più tardi delle ore 12.00 del giorno precedente a quello in cui si tiene l'asta.

Non sarà ritenuta valida alcuna offerta pervenuta al Protocollo generale dell'Amministrazione al di fuori del termine perentorio sopra indicato, anche se sostitutiva di offerta precedente.

Decorso il termine ultimo per la presentazione delle offerte il Sindaco, con proprio Decreto, individua il tecnico tenuto alla compilazione della scheda segreta, che lo stesso tecnico compilerà sottoscrivendola. Il tecnico racchiude tale scheda in una busta sigillata e firmata sui lembi di chiusura e la consegna al Presidente della commissione di gara, immediatamente prima dell'effettuazione della stessa.

Aperta l'asta, il Presidente, dopo deposta la scheda segreta, enumera e depone sul banco senza aprirle, le buste contenenti le offerte già pervenute in uno dei modi di cui ai commi precedenti e invita gli astanti a presentare le loro offerte.

Le offerte trasmesse o presentate non possono essere più ritirate dopo aperta l'asta.

Ciascun offerente rimette in piego chiuso al Presidente la sua offerta, presentando a parte e contemporaneamente la prova dell'eseguito deposito.

Il Presidente, ricevute tutte le offerte, del che si accerta richiedendone ad alta voce gli astanti, e trascorsa l'ora fissata in sede di avviso d'asta, apre i pieghi in presenza del pubblico e legge ad alta ed intelligibile voce le offerte.

Iniziatasi l'apertura dei pieghi non é ammessa la presentazione di altre offerte.

L'Amministrazione ha anche facoltà di prescrivere, con l'avviso d'asta, che le offerte dei concorrenti alla gara, con la prova dell'eseguito deposito, siano inviate esclusivamente per posta, a mezzo di raccomandato A/R, in piego sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, in modo che pervengano al Protocollo generale non più tardi del giorno precedente a quello fissato per l'apertura delle schede e per l'aggiudicazione dell'asta, oltre il quale termine non resta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva ad offerta precedente.

Dopo lette tutte le offerte, la Commissione di gara prende cognizione del prezzo stabilito nella scheda segreta e del limite di aumento di cui sopra, se tale limite sia stato stabilito, ed eliminate dalla gara le offerte che lo abbiano oltrepassato, aggiudica il contratto al migliore offerente, senza palesare il prezzo stabilito nella scheda.

Ove nessuna offerta abbia raggiunto tale prezzo l'asta viene dichiarata deserta, e viene comunicato ai concorrenti il prezzo indicato nella scheda segreta.

4. Quando l'asta si tiene col metodo di cui al comma 2, lettera b), si osservano, quanto al modo d'invio o di presentazione delle offerte, le disposizioni del precedente comma e, più in generale, quelle contenute nell'art. 8.

La Commissione di gara, aperti i pieghi ricevuti o presentati e lette le offerte, aggiudica il contratto a colui che ha l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.

Se non sono state presentate offerte, l'asta è dichiarata deserta.

L'Amministrazione può, anche in questa forma di incanto, prefissare il limite di aumento che le offerte non devono oltrepassare. In tal caso il limite suddetto sarà indicato in una scheda segreta sigillata da deporsi ed aprirsi con le modalità di cui al precedente comma, e dopo l'apertura saranno eliminate dalla gara le offerte che abbiano oltrepassato il limite indicato nella scheda.

5. Quando nelle aste ad offerte segrete due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli. Colui che risulta migliore offerente é dichiarato aggiudicatario.

A tal fine il Presidente calcola il prezzo base, costituito dal prezzo di stima maggiorato della percentuale di rialzo offerta dai concorrenti ed invita i concorrenti a formulare, su tale prezzo, un'offerta in aumento espressa in percentuale. L'offerta, firmata dall'offerente, sarà contenuta in scheda racchiusa in busta sigillata e consegnata direttamente al Presidente che, raccolte tutte le offerte, procede alla loro apertura e alla conseguente aggiudicazione a colui che ha offerto la maggiore percentuale in aumento.

Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, ovvero nel caso in cui le offerte debbano essere contenute entro il limite di aumento di cui sopra, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

6. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

- a) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;
- b) nel caso di procedura di cui al comma 2, lettera b), il prezzo estimativo posto 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 d'espletamento della gara;
- f) l'Ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
- g) l'indicazione che il deposito cauzionale che l'offerente è tenuto a versare, mediante assegno circolare non trasferibile, deve essere pari al 10% del prezzo offerto.
- h) L'eventuale previsione di diritti di prelazione a favore di:

• Tutti i soggetti titolari di terreni confinanti con quelli oggetto di alienazione, i quali, entro, 15 giorni dalla data di pubblicazione dell'aggiudicazione provvisoria devono comunicare in forma

scritta all'Amministrazione Comunale la loro volontà di adeguarsi alla relativa migliore offerta prevista. Nella stessa comunicazione, i suddetti beneficiari devono inoltre aver cura di specificare gli elementi essenziali della loro offerta. Nel caso di esercizio del diritto di prelazione da parte del confinante, la cauzione verrà restituita all'aggiudicatario provvisorio non appena l'Ente riceverà la comunicazione di esercizio della prelazione da parte del confinante.

- Conduttore del fabbricato, con atto notificato a mezzo di Ufficiale Giudiziario, ai sensi dell'art. 38 della l.n. 392/78. Il conduttore potrà esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, alle medesime condizioni della migliore offerta, entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, provvedendo, altresì, ad inserire una cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile, di importo pari al 10% del prezzo offerto. Trascorso tale termine senza che il conduttore abbia esercitato tale diritto, l'aggiudicazione diventa definitiva; se, invece, il conduttore eserciterà regolarmente il proprio diritto di prelazione e stipulerà l'atto pubblico di compravendita, l'aggiudicazione provvisoria dell'asta decade, congiuntamente a tutte le obbligazioni derivanti dagli atti di gara. Nel caso di esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore, la cauzione verrà restituita all'aggiudicatario provvisorio non appena l'Ente riceverà la comunicazione di esercizio della prelazione dal conduttore medesimo.

7. Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi variano in funzione della classe del bene.
  - a) per i beni di classe "A" e "B", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio dell'Amministrazione e nei luoghi pubblici del territorio, tramite mezzi di comunicazione telematica e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione nazionale ed un giornale a diffusione provinciale;
  - b) per i beni di classe "C", si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio dell'Amministrazione e nei luoghi pubblici del territorio, tramite mezzi di comunicazione telematica e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione locale;
  - c) per i beni di classe "D" l'alienazione avverrà sulla base delle trattative private 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 apporre sul bene posto in vendita oltre che all'Albo Pretorio dell'Amministrazione e mediante comunicazione tramite mezzi di comunicazione telematica.

L'asta deve svolgersi non prima del 31° (trentunesimo) giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso.

Le offerte debbono obbligatoriamente pervenire al Protocollo generale dell'Amministrazione entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

8. Nella eventualità che la gara risultasse deserta, è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

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 Tecnico Comunale o dal professionista esterno incaricato che ha redatto la perizia di stima.

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. 6 – Vendita mediante trattativa privata. Fattispecie e procedure

1. Nel caso che risulti infruttuoso l'esperimento della procedura di gara aperta ovvero per motivi di urgenza, che sia tale da non consentire i tempi prescritti per l'asta e nell'ipotesi che le ragioni di urgenza, dovute ad eventi imprevedibili da parte dell'Amministrazione, non devono essere imputabili alla stessa, l'Amministrazione, fatta salva la possibilità di ripetere la gara con un prezzo a base d'asta diminuito così come previsto dal comma 8 del precedente articolo, può procedere alla vendita a trattativa privata, al prezzo di stima decurtato del massimo ribasso

ammissibile, come risultante dal procedimento di gara risultato infruttuoso. La decisione deve essere formalizzata con Deliberazione della Giunta Comunale.

2. Al fine di procedere alla vendita a trattativa privata, l'Amministrazione pubblica, con le modalità di cui ai commi 6 e 7 del precedente articolo, per quanto compatibili, l'elenco dei beni da vendere con il prezzo di vendita richiesto e l'ammontare del deposito cauzionale. L'offerta di vendita, salvo revoca della stessa da disporsi con Deliberazione della Giunta Comunale, rimane aperta a tempo indeterminato.
3. Chiunque sia interessato all'acquisto dovrà far pervenire all'Amministrazione la sua adesione all'offerta di vendita, specificando l'immobile che intende acquistare al prezzo indicato nell'offerta di vendita.

La dichiarazione di adesione deve essere accompagnata dalla documentazione comprovante l'avvenuto deposito cauzionale.

4. Entro 20 (venti) giorni dalla data in cui perviene l'offerta valida, il Responsabile del Procedimento competente dispone, mediante Determinazione, la vendita dell'immobile all'offerente.
5. Ove, nei 15 (quindici) giorni successivi all'arrivo della prima offerta, pervengano ulteriori offerte di acquisto, il Responsabile del Procedimento invita gli offerenti a far pervenire, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data dell'invito, un'offerta in aumento espressa in percentuale sul prezzo di vendita.
6. L'esame delle offerte si svolge nel giorno, ora e luogo specificati nella lettera d'invito alla presenza dei concorrenti che intendano presenziare ed è curato direttamente dal Responsabile del Procedimento, assistito da due testimoni. Il Responsabile del Procedimento aggiudica a favore di colui che ha offerto la maggior percentuale di rialzo sul prezzo di vendita.  
Di tale aggiudicazione il Responsabile del Procedimento redige processo verbale, da approvarsi con successiva Determinazione.
7. Ove, nonostante l'invito, non pervengano nei termini prescritti offerte in aumento, il bene viene aggiudicato al primo offerente. Ove le offerte originarie fossero contemporanee, si procede a sorteggio previo avviso agli offerenti interessati, che possono presenziare. Si considerano contemporanee le offerte pervenute al Protocollo generale dell'Amministrazione nello stesso giorno.

#### Art. 7 – Vendita mediante trattativa privata diretta. Fattispecie e procedure

1. I beni immobili possono essere venduti a trattativa privata diretta, ad un prezzo non inferiore a quello di stima, esclusivamente nei seguenti casi:
  - a) se il bene è di classe "D" ovvero con valore inferiore a € 100.000,00;
  - b) se il bene non è di classe "D", ma le caratteristiche dello stesso indicano che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei 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 di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
    - unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
    - fabbricato (o unità immobiliari dello stesso), di proprietà dell'Amministrazione, di realizzazione ultra trentennale, non adibito originariamente a finalità di edilizia residenziale pubblica né ad uso di abitazione, di fatto utilizzato per sopperire alle esigenze abitative di individui ovvero di nuclei familiari in situazioni di necessità, 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 redatta dal Responsabile del Procedimento;

- c) se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere;
  - d) se trattasi di permuta;
  - e) in ogni altro caso in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze per le quali non possono essere utilmente seguite le altre procedure per la scelta del contraente previste dalla legislazione vigente.
2. Il contratto di alienazione, per trattativa privata, verrà concluso per un importo non inferiore al valore di stima.
  3. Nel caso di trattativa privata infruttuosa, l'Amministrazione procederà alla vendita del bene mediante asta pubblica.

#### Art. 8 – Modalità di presentazione dell'offerta

1. La busta contenente l'offerta deve essere racchiusa, unitamente al documento comprovante l'avvenuto deposito e alla richiesta di partecipazione con specificazione delle generalità dell'offerente, della sua residenza o sede legale, del codice fiscale e del bene che si intende acquistare, in altro plico, a sua volta sigillato e firmato sui lembi di chiusura.

All'esterno del plico deve essere scritto in stampatello e in modo ben visibile "OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE ....." secondo le indicazioni meglio specificate nell'avviso di gara.

La forma di invio del plico contenente l'offerta ed i documenti è, salvo diversa comunicazione contenuta nell'avviso di gara, a discrezione e a totale rischio dell'offerente e deve pervenire al Protocollo generale dell'Amministrazione non più tardi delle ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara, a pena di esclusione.

L'Amministrazione non risponde per le offerte che non siano pervenute o che siano pervenute oltre i termini fissati nell'avviso di gara.

2. Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di Castellina in Chianti, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara.
3. Sono ammesse le offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale di gara.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto di aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei 3 (tre) giorni successivi, mediante dichiarazione di accettazione resa nelle forme di cui al D.P.R. 28/12/2000, n. 445 "Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa". In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come il vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo l'accettazione della dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione di nomina.

4. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti dell'Amministrazione consegue all'aggiudicazione definitiva.

L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 180 giorni, salvo il diverso periodo indicato nel bando.

Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte, se non in sostituzione di altre fatte in precedenza.

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

L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per l'Amministrazione.

#### Art. 9 – Previsioni particolari di offerta

1. Il bando di gara può prevedere che l'offerta, anziché essere costituita esclusivamente da una somma di denaro possa sostanziarsi, in tutto o in parte, anche nell'impegno a progettare e/o realizzare opere di pubblica utilità appositamente indicate dal Comune, il cui valore non sia comunque superiore (se costituito in parte da opere con conguaglio in denaro) o non inferiore (se costituito da sole opere) al prezzo di stima dell'immobile posto a base di gara. In tal caso, sarà ritenuta aggiudicataria la proposta che presenterà le condizioni economicamente più vantaggiose per l'Ente, secondo i criteri di cui all'art. 83 del D.Lgs.n .163/2006 (Codice dei Contratti pubblici), quali a titolo esemplificativo:

- a) il prezzo;
- b) la qualità;
- c) il pregio tecnico;
- d) le caratteristiche estetiche e funzionali;
- e) le caratteristiche ambientali;
- f) la data di consegna ovvero il termine di consegna o di esecuzione;

2. Il bando di gara elenca i criteri di valutazione e precisa la ponderazione relativa attribuita a ciascuno di essi, anche mediante una soglia, espressa con un valore numerico determinato. Possono altresì essere previsti, ove necessario, dei sub criteri e sub punteggi. Ove la stazione appaltante non sia in grado di stabilirli tramite la propria organizzazione, provvede a nominare uno o più esperti con il decreto o la determina a contrarre, affidando ad essi l'incarico di redigere i criteri, i pesi, i punteggi e le relative specificazioni, che verranno indicati nel bando di gara.

#### Art. 10 – Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare, è altresì possibile permutare a trattativa privata diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati, nel rispetto del principio di scambio tra beni omogenei, sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 2, che ne attesti l'equivalenza di valore o, diversamente, con previsione, di conguaglio in denaro.

#### Art. 11 - Commissione di gara e redazione del verbale

1. La Commissione di gara è composta da:

- a) Responsabile del Servizio Finanziario o da un suo delegato – Presidente;
- b) Responsabile del Servizio Lavori Pubblici o da un suo delegato – Componente;
- c) Responsabile Servizio Affari Generali o da un suo delegato – Componente.

La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

2. Il tecnico incaricato della redazione della stima dei beni e quello che ha compilato la scheda segreta non possono far parte della Commissione di gara.

3. Dello svolgimento e l'esito delle gare (asta pubblica e trattativa privata) viene redatto apposito verbale dal Responsabile del Procedimento, sotto la direzione del Presidente.

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.

Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

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.

4. L'Amministrazione comunicherà, a mezzo lettera raccomandata A/R, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 (quindici) giorni dall'espletamento della gara. Nei successivi 15 (quindici) giorni il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento di una somma pari al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto (con un minimo di Euro 500,00) per spese di istruttoria pratica che verrà poi conguagliato con le spese contrattuali da sostenere effettivamente, che saranno comunicate prima della stipula del contratto; il prezzo offerto, invece, dovrà essere corrisposto per intero almeno 3 (tre) giorni lavorativi prima della stipula del rogito, salvo quanto previsto all'art. 12.

#### Art. 12 – Garanzie

1. L'Amministrazione 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 e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

#### Art. 13 – Contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.  
Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.  
Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal Responsabile del Procedimento, mediante Determinazione.
2. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4, lettera c) del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali". In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'Allegato D della Legge 08/06/1962, n. 604 "Modificazioni allo stato giuridico e all'ordinamento della carriera dei segretari comunali e provinciali", prima della stipulazione e del contratto.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.
4. L'atto di compravendita sarà stipulato entro 45 giorni dalla data della comunicazione di cui all'art. 9 comma 4. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 45 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissaria acquirente verserà oltre il 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria, salvo quanto previsto all'art. 14.

#### Art. 14 – Modalità di pagamento

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, previo atto deliberativo di indirizzo della Giunta Comunale, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di n. 24 (ventiquattro) rate mensili oltre il pagamento degli interessi di legge oltre alla rivalutazione monetaria. In tal caso l'acquirente dovrà

obbligatoriamente stipulare, prima della firma del contratto, apposita polizza fidejussoria in favore dell'Amministrazione a garanzia dell'esatto adempimento dei pagamenti rateizzati unitamente alle somme relative agli interessi e rivalutazione monetaria.

2. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

#### Art. 15 – Norme di rinvio

1. Per quanto non disposto dal presente regolamento si fa espresso riferimento alle disposizioni di legge vigenti in materia.

#### Art. 16 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento, ai sensi del combinato disposto dell'art. 134 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e dell'art.10 delle disposizioni preliminari al codice civile, entra in vigore il 15° (quindicesimo) giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione che avverrà contestualmente alla Deliberazione del Consiglio Comunale che lo approva.