



Città di Gonzaga  
Provincia di Mantova

PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

## **Regolamento dell'alienazione dei beni immobili e mobili comunali**

### **Art. 1 Finalità e oggetto**

Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile e del patrimonio mobiliare del Comune di Gonzaga. Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono:

- semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile e del patrimonio mobiliare dell'ente, nel rispetto dei principi di efficienza, economicità, imparzialità, ragionevolezza, trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
- rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni.

Sono in particolare disciplinate:

1. le attività di programmazione;
2. le competenze in materia di stima e la procedura di alienazione;
3. i criteri di scelta del contraente;
4. i sistemi di valutazione delle offerte;
5. la permuta.

### **Art. 2 Beni alienabili**

Sono alienabili:

1. i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
2. i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio e ne sia data specifica attestazione;
3. i beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione;
4. i diritti reali sui beni immobili di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3;
5. i beni mobili facenti parte del patrimonio comunale di cui all'articolo 18 del presente regolamento.

In ogni caso, l'inserimento dei beni immobili nel Piano di alienazioni e valorizzazioni di cui al successivo art. 3 determina, come previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 poi convertito nella legge 133/2008, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

I beni che possono essere posti in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente sulla base principalmente delle seguenti valutazioni:

1. immobili a bassa redditività;
2. immobili richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
3. aree e fabbricati per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali;



Città di Gonzaga  
Provincia di Mantova

PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

Per i beni sottoposti ai vincoli d'interesse storico ed artistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*” dovrà preliminarmente essere espletata la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 stesso.

### **Art. 3 Piano delle alienazioni e valorizzazioni**

L'alienazione dei beni immobili del Comune di Gonzaga è soggetta a programmazione e viene formalizzata con specifico atto del Consiglio Comunale.

Il piano delle alienazioni e valorizzazioni, che andrà allegato al Bilancio di Previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

Il piano delle alienazioni immobiliari sarà ricompreso, nel Documento Unico di Programmazione.

Il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento motivatamente, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel suddetto Piano, con contestuale variazione del medesimo, stabilendo le tempistiche attuative.

Il piano dovrà indicare:

1. i beni immobili o i lotti di beni immobili che si prevede di alienare;
2. una scheda tecnica descrittiva (estremi catastali, ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali ulteriori elementi rilevanti per l'alienazione);

Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 c.c., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

### **Art. 4 Stima dei beni e individuazione del prezzo**

Nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni il valore di vendita dell'immobile è determinato con perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione e redatta sulla base della metodologia e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene. Detto valore è indicativo e non vincolante per l'Amministrazione.

Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima orientata a determinare il valore di mercato attuale del bene sulla base della ubicazione, consistenza, della destinazione urbanistica, della appetibilità commerciale, nonché di ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

I consulenti esterni eventualmente incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi. Decorso tale termine l'Ufficio Tecnico può in ogni caso confermare anche *per relationem* il valore di stima già effettuata.

Il valore stimato costituisce il prezzo a base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta, sul quale verranno effettuate le offerte.

L'acquirente dovrà pagare il prezzo di vendita come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata e saranno a suo carico le spese inerenti la sottoscrizione del contratto ed ogni altro onere previsto dalla legge.



Città di Gonzaga  
Provincia di Mantova

PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

Il prezzo e le eventuali spese dovranno essere pagati interamente prima della stipula del contratto di compravendita o permuta.

### **Art. 5 – Condizioni generali di vendita**

La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

1. la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova;
2. qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
3. l'acquirente si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta ad acquistare. L'Amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stata adottata la Determinazione di aggiudicazione;
4. l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto agli immobili;
5. in caso di vendita di immobile locato a terzi l'acquirente subentra nel rapporto di locazione in corso per tutti i diritti e oneri ivi contemplati;
6. il contratto è stipulato dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Gonzaga ed è rogato dal Segretario Generale oppure da un notaio di fiducia dell'acquirente;
7. i termini per la stipulazione del contratto sono stabiliti in 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, (salvo diverso termine predeterminato nel bando d'asta o nella lettera di invito), previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto e salvo i casi di verifica del diritto di prelazione (art. 38 L.392/78) per i quali i 60 giorni decorrono dalla scadenza dei termini di risposta da parte degli interessati;
8. in caso di mancata stipulazione per causa imputabile all'aggiudicatario, il Comune, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, provvederà ad introitare l'intero importo della cauzione o della caparra prestata.

Tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente, comprese le spese di rogito o notarili.

Il prezzo, dovrà essere pagato per intero prima della stipula del contratto di vendita. Nel caso in cui il bando di asta o l'invito a presentare offerta richiedano il versamento di un acconto sul prezzo, l'acquirente procederà al versamento della somma dovuta a saldo alla data del rogito.

### **Art. 6 Procedure di vendita**

I beni immobili indicati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio comunale possono essere posti in vendita mediante:

1. Procedura aperta con il sistema dell'asta pubblica
2. Trattativa privata negoziata
3. Trattativa privata diretta.
4. Permuta

### **Art. 7 Procedura aperta - asta pubblica**

È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è riconducibile, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale, ad un mercato vasto, a livello nazionale o internazionale o comunque quando il valore di stima è superiore ad Euro 100.000,00. Con lo stesso bando pubblico si può disporre l'alienazione di più beni, che



Città di Gonzaga  
Provincia di Mantova

PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

intal caso potranno anche essere suddivisi in lotti.

Verrà data pubblicità della vendita del bene immobile nelle forme e nei modi previsti dal successivo art. 11 comma 1.

Il Responsabile del Settore Tecnico indice la gara approvandone il relativo bando. Il bando di gara deve indicare:

1. descrizione dei beni da alienare, lo stato di consistenza;
2. il prezzo estimativo a base di gara, i termini e le modalità per il pagamento;
3. i dati relativi al possesso dell'immobile e provenienza;
4. i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
5. l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede alla gara;
6. il luogo presso cui si effettua la gara;
7. gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni e il nome del responsabile del procedimento;
8. l'ammontare della cauzione;
9. il metodo di gara;
10. l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
11. per le persone giuridiche, l'indicazione di chi ne ha la rappresentanza legale e l'iscrizione nel Registro delle Imprese;
12. la possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate;
13. le modalità e termini di presentazione dell'offerta;
14. le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte, le modalità di imbustamento e sigillatura;
15. l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
16. l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
17. l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
18. 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;

Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario le spese di cui all'art. 4 del presente regolamento.

Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice di cui al successivo art. 14.

Il metodo di svolgimento della gara è quello delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, indicato nel relativo bando, senza alcun limite in aumento.

Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta con l'esclusione delle offerte in diminuzione.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono vincolanti per gli aggiudicatari e per i loro aventi causa. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è valido quello espresso in lettere. Nel caso lo stesso soggetto presenti due offerte si considera come valida quella più vantaggiosa per l'Ente.

L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e



Città di Gonzaga  
Provincia di Mantova

PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvede con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno tre giorni. Se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero gli offerenti tutti presenti non vogliano migliorare l'offerta ovvero ancora non pervengano nuove offerte nel termine fissato, si procederà mediante estrazione a sorte.

Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

Nel caso in cui la gara mediante procedura di asta pubblica andasse deserta si potrà procedere ad una nuova gara riducendo il prezzo a base d'asta del 10%.

#### **Art. 8 Trattativa privata negoziata**

I beni immobili con prezzo a base d'asta uguale o inferiore ad Euro 100.000,00 e/o che abbiano una appetibilità commerciale riconducibile ad un mercato ristretto a rilevanza locale, con riguardo alla zona di ubicazione dell'immobile, alla sua natura, alla sua utilizzazione, e che non abbiano le caratteristiche di cui all'art. 8 possono essere alienati mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, anche senza un previo esperimento di asta pubblica.

L'Ente procederà all'alienazione del bene previa pubblicazione di avviso, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte, nelle forme indicate dall'art. 12, dove verrà richiesto, a coloro che saranno interessati, di rispondere con una domanda di partecipazione alla procedura di vendita. In seguito il Comune invierà una lettera di invito a coloro che hanno presentato domanda di partecipazione indicante il prezzo base del bene, il criterio di aggiudicazione, il termine per la presentazione dell'offerta, il deposito cauzionale o fidejussione bancaria o assicurativa pari al 10% del valore di perizia e le modalità secondo cui presentare le offerte di acquisto. Lo svolgimento della gara è seguito dalla commissione giudicatrice di cui al successivo art. 14.

Le condizioni generali relative ai criteri e allo svolgimento della gara pubblica disciplinati dall'art. 7 sono applicabili per analogia anche alla procedura oggetto del presente articolo.

#### **Art. 9 Trattativa privata diretta**

La trattativa privata diretta è consentita nelle seguenti ipotesi:

1. Allorché a seguito di pubblico incanto o di trattativa privata negoziata non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione del bene per gara deserta;
2. in caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici allorquando ci siano motivate ragioni;
3. in caso di alienazione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
4. quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che l'Amministrazione ritiene utile acquisire.
5. in caso di alienazione disposta a favore di Enti pubblici, Associazioni o Enti privati riconosciuti non aventi scopo di lucro e che destinino gli immobili oggetto dell'alienazione



Città di Gonzaga  
Provincia di Mantova

PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

- ai propri fini istituzionali.
6. in caso di esistenza di un unico confinante di terreno che non sia dotato di autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo.
  7. In caso di terreno di proprietà dell'Ente con sovrastante fabbricato o costruzione di proprietà altrui regolarmente autorizzati.
  8. In caso di manufatto di proprietà dell'Ente insistente su proprietà privata.
  9. In caso di porzione di fabbricati o terreni di proprietà dell'Ente, facente parte di immobile di proprietà di terzi.
  10. In caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria.
  11. In caso di alienazione di beni il cui valore non superi i 20.000,00 Euro e sui quali grava un diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 10, se disposta a favore di titolari di tale diritto.
  12. In caso di alienazioni di beni immobili di modeste dimensioni e valore (importo massimo pari ad Euro 20.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc..) e che comunque costituiscano beni residuali, di difficile utilizzo per l'Amministrazione o di bassa redditività (ad es. reliquati, fondi interclusi, pertinenze stradali, porzioni residuali di lotti e casi simili).

E' altresì ammessa la trattativa privata diretta, senza gara, quando l'alienazione riguarda immobili il cui prezzo base sia inferiore a Euro 20.000,00, quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel provvedimento di attuazione della procedura di vendita.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente ad un prezzo non inferiore a quello di stima ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.

La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese di cui all'art. 4 è accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Delle motivazioni relative alle alienazioni a mezzo di trattative private dirette viene dato conto nella deliberazione di Giunta e nelle determinazioni gestionali alle quali viene data adeguata pubblicità e trasparenza (tramite Albo On Line e pubblicazione nel sito internet del Comune), prima della definitiva alienazione contrattuale, al fine di acquisire e valutare eventuali osservazioni, proposte comunque denominate e, in generale, al fine di garantire il principio di concorrenza, confronto competitivo, di evidenza pubblica ed onde evitare restrizioni ingiustificate alla regola generale della libertà di competizione.

### **Art. 10 Permuta**

Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati, di beni immobili, previo inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni.

La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e/o di altra utilità e nel rispetto della normativa vigente.



Città di Gonzaga  
Provincia di Mantova

PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

## **Art. 11 Diritto di prelazione**

Il competente Servizio accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene è oggetto di diritti di prelazione. Tale diritto dovrà essere indicato nel bando in caso di asta pubblica o nell'avviso pubblico in caso di trattativa privata negoziata e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

Il diritto di prelazione viene riconosciuto agli eventuali titolari di un contratto di locazione o affitto sul bene oggetto della vendita, ai concessionari, ai conduttori, ai comodatari e agli enfiteuti dei beni immobili posti in alienazioni.

I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo che ha originato la conduzione, in regola con il pagamento degli eventuali corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori

Sono da considerarsi con diritto di prelazione anche i soggetti titolari di una concessione rilasciata dall'Agenzia del Demanio sui beni acquisiti dall'Ente nell'ambito del cosiddetto federalismo demaniale purché in regola con il pagamento dei canoni di occupazione.

Il Responsabile del Settore Tecnico, accertata la sussistenza della prelazione, informa il soggetto avente tale diritto dell'intenzione del Comune di voler alienare il bene immobile interessato e che per lo stesso si procederà ad una procedura di vendita, cui il predetto soggetto deve essere invitato a partecipare e ad accettare, qualora ancora interessato, il prezzo derivante dalla gara, come da verbale dell'apposita Commissione giudicatrice di cui al successivo art. 14.

Nel caso di trattativa privata, il soggetto titolare del diritto di prelazione, qualora interessato all'acquisto dell'immobile, dovrà presentare la sua offerta.

A seguito dell'espletamento della procedura di trattativa privata negoziata e della definizione del prezzo di vendita da essa scaturito, colui che gode del diritto di prelazione sarà invitato ad accettarlo entro un periodo massimo di 15 giorni, trascorso il quale senza esplicita accettazione l'immobile sarà assegnato al maggior offerente.

## **Art. 12 Pubblicità**

Sia nel caso di alienazione mediante il sistema dell'asta pubblica sia nel caso di alienazione a trattativa privata negoziata, sono assicurate adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

In relazione alla tipologia di procedura di vendita prescelta vengono individuate le seguenti forme di pubblicità:

1. Procedura Aperta mediante Asta pubblica: inserzione per estratto su un quotidiano a diffusione locale, comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet del Comune, e pubblicazione all'Albo pretorio;
2. Trattativa privata negoziata: comunicazione mediante pubblicazione sul sito internet del Comune e Albo Pretorio nonché sui siti dei Comuni limitrofi.

Nel caso di cessione di un terreno i proprietari confinanti potranno essere informati della volontà di alienare il terreno, senza che ciò significhi il riconoscimento di alcun diritto di prelazione a favore degli stessi.

Nel caso di cessione di un terreno agricolo i proprietari confinanti dovranno essere informati della volontà di alienare il terreno a mezzo raccomandata postale o PEC.



Città di Gonzaga  
Provincia di Mantova

PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

E' possibile effettuare altre forme di pubblicità non espressamente sopra indicate che il Responsabile del procedimento ritenga opportuno effettuare al fine del buon esito della procedura adottata.

Le pubblicazioni devono avvenire almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la presentazione delle offerte in caso di asta pubblica o 15 giorni in tutti gli altri casi.

### **Art. 13 Competenze**

Per i beni mobili è la Giunta comunale l'organo competente a deliberarne l'alienazione.

Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali redigere, sottoscrivere il bando e curarne la pubblicazione, nonché redigere l'avviso pubblico, formare l'elenco dei soggetti da invitare, sottoscrivere e curare l'invio della lettera di invito, sono di competenza del Responsabile del Settore Tecnico, al quale spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta nei casi nei quali la stessa è ammessa.

Il medesimo Responsabile provvede all'aggiudicazione del contratto, salvo qualora tale competenza spetti ad altro organo dell'Amministrazione.

E' in ogni caso consentita la delega ad altro Responsabile.

In caso di urgenza ovvero in caso di difetto di personale il Responsabile del Settore Tecnico, previa determinazione, potrà incaricare tecnici esterni per l'espletamento di pratiche ipocatastali ed altre attività connesse o necessarie per la definizione del procedimento.

### **Art. 14 Commissione giudicatrice**

Le offerte di acquisto presentate verranno valutate dalla Commissione giudicatrice. Tale Commissione, composta di n. 3 membri, è presieduta dal Responsabile del Settore Tecnico. Gli altri due membri sono nominati con provvedimento del Responsabile del Settore Tecnico, tra soggetti dipendenti qualificati o tra professionisti estranei all'Amministrazione. La Commissione giudicatrice agisce sempre nella sua collegialità. Per l'esplicazione della sua attività, essa, ha diritto ad avere conoscenza di tutti quegli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le informazioni richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria. I membri della Commissione giudicatrice sono tenuti al segreto d'ufficio nei casi previsti dalla legge.

Dei lavori della Commissione giudicatrice viene redatto apposito verbale che viene trasmesso al Responsabile del Settore Tecnico per l'adozione della determinazione di aggiudicazione o attestante la diserzione di gara che verrà pubblicata all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune.

### **Art. 15 Garanzie e cauzione**

L'Ente assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto, fatte salve particolari esigenze dell'Ente da indicare in sede di gara nel bando.



Città di Gonzaga  
Provincia di Mantova

PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

Nessun offerente può partecipare all'asta pubblica o alla gara ufficiosa se non comprovi di aver prestato la cauzione provvisoria richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale o mediante rilascio di fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Gonzaga, nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.

La cauzione sarà ritenuta a favore dell'Ente nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando pubblico o avviso.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, la cauzione sarà ritenuta in favore dell'Ente:

- qualora, a seguito dei controlli effettuati, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario, con conseguente decadenza dal provvedimento di aggiudicazione provvisoria;
- nel caso in cui l'aggiudicatario, senza giustificato motivo, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non proceda alla stipulazione nei termini, nella sede e con le modalità comunicategli.

Il Servizio competente provvede sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

#### **Art. 16 Cause di esclusione dalle gare**

Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- Le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- Le offerte espresse in modo condizionato;
- Le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- La mancata costituzione della cauzione e la mancata presentazione del documento comprovante l'avvenuta costituzione;
- Le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- Il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

#### **Art. 17 Riserva di aggiudicazione**

L'Amministrazione Comunale, per motivi di sopraggiunto interesse esplicitati con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

#### **Art. 18 Stipulazione del contratto**

A seguito dell'aggiudicazione effettuata con apposita determinazione del Responsabile competente, la vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile entro i termini stabiliti dal bando o comunicato dall'Amministrazione.

Entro il termine indicato nel bando l'acquirente dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo presso la Tesoreria Comunale o con emissione di assegno circolare intestato all'Ente.



Città di Gonzaga  
Provincia di Mantova

PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario Generale Comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 lettera c) del Decreto Legislativo. n. 267/2000. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare alla Tesoreria Comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/1962, prima della stipulazione del contratto.

In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con i relativi accessori, pertinenze, pesi e servitù attive e passive.

Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentra, nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti all'Ente, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

### **Art. 19 Beni mobili**

L'Amministrazione comunale può procedere all'alienazione di beni mobili di diversa natura. Tali alienazioni riguardano:

- tutti i beni mobili di proprietà comunale come ad esempio automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature di natura informatica non più idonei alla funzione cui erano destinati;
- residui delle lavorazioni nonché altri beni mobili anche obsoleti di cui l'Amministrazione intende disfarsi.

L'alienazione di beni mobili e mobili registrati dichiarati fuori uso con atto formale da parte del Responsabile competente è affidata all'Ufficio Patrimonio che, previa la stesura di un apposito elenco, ne curerà tutte le problematiche connesse alla determinazione del valore di vendita, la procedura di vendita e la cancellazione dall'inventario.

Quando il valore unitario dei beni o di un intero lotto di beni supera Euro 5.000,00 si procede alla vendita mediante procedimento ad evidenza pubblica, mentre quando il valore unitario dei beni è inferiore o uguale a Euro 5.000,00 si procede alla vendita mediante trattativa privata.

Nel caso di acquisto di un nuovo automezzo è prevista l'eventuale permuta di quello di proprietà comunale sulla base del valore di mercato dello stesso.

La consegna dei beni è disposta dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.

E' possibile assegnare a titolo gratuito a enti pubblici, istituzioni scolastiche, associazioni o altri soggetti non aventi scopo di lucro presenti sul territorio comunale che abbiano formulato specifica richiesta i beni mobili di cui all'elenco precedente privi di valore di mercato.

I beni mobili non più idonei alla funzione cui erano destinati privi di valore di mercato, e non oggetto di richiesta, vengono rottamati e distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia di tutela ambientale.

### **Art. 20 Norme transitorie**

Il presente regolamento sostituisce il precedente regolamento per l'alienazione dei beni immobili approvato con delibera Consiglio Comunale n. 41 del 29/04/1998;

Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Amministrazione Comunale di Gonzaga a seguito dell'esecutività della delibera consiliare che lo approva.

Non possono essere acquirenti di beni comunali i soggetti contemplati nell'art.1471 del Codice civile; a tal fine per amministratori comunali si intendono sia i consiglieri che il Sindaco e gli



Città di Gonzaga  
Provincia di Mantova

PIAZZA CASTELLO N. 1 – 46023 GONZAGA - TEL. 0376/526311

Assessori.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa rinvio alle norme nazionali e regionali di riferimento.