



COMUNE di ROMAGNANO SESIA
(Provincia di NOVARA)

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE**



Paolo...

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 8 DEL 26/02/2009

ART. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, anche in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con Regio Decreto del 17 giugno 1909 n. 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

ART. 2
BENI ALIENABILI

- 1 Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
 - b) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli art. 828 comma 2 e 824 C.C., che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazioni. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previa osservanza delle vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
 - c) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la loro destinazione ad un pubblico servizio;
 - d) gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dall'art. unico della L. 560/1993;
 - e) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lett. a), b) e c).
- 2 L'inserimento dei beni di cui alle lett. B) e C) nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni di cui al successivo art. 4, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla L. 133/2008 o nella deliberazione di cui all'art. 4 c. 5, ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

ART. 3
DESTINAZIONE DELLE ENTRATE E CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.
2. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ART. 4
PRINCIPI

1. Con apposito atto consiliare, il Comune di Romagnano Sesia approva il piano delle Valorizzazioni e Alienazioni, predisposto dalla Giunta, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni dalla L. 133/2008 che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

2. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. b) del D. Lgs.vo 267/2000.
3. Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni è approvato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale e allegato al Bilancio di Previsione.
4. Il Piano delle valorizzazioni e alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
5. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in momenti diversi di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni, a condizione che si tratti di un bene di modesta entità, e comunque non superiore alla stima di € 50.000,00 allorquando l'interesse alla vendita sopraggiunga nel corso dell'esercizio annuale.
6. In presenza dell'atto consiliare di cui al comma 1, la competenza all'alienazione dell'immobile spetta alla Giunta Comunale.

ART. 5 VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

1. I beni che l'Amministrazione intende alienare sono valutati in base ai prezzi di mercato che devono esprimere il valore attuale dell'immobile. In fase di bilancio il piano di dismissione è redatto in base ai valori monetari indicati nell'inventario, aggiornati all'indice ISTAT qualora non risulti aggiornato l'inventario: tale valore costituisce la stima sommaria ai fini del successivo art. 6.
2. Per il valore da attribuire agli alloggi E.R.P. si osservano le disposizioni della L. n. 560/1993.

ART. 6 CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE

1. Ai fini delle procedure di alienazione i beni verranno classificati, in funzione del valore di stima assegnato, nelle seguenti quattro classi:

| | | |
|------------|----------------|--|
| ○ Classe A | stima sommaria | pari o maggiore a € 1.000.000,00 |
| ○ Classe B | stima sommaria | inferiore a € 1.000.000,00 maggiore di € 500.000,00 |
| ○ Classe C | stima sommaria | pari a € 500.000,00 maggiore di € 10.000,00 |
| ○ Classe D | stima sommaria | pari o inferiore a € 10.000,00 |

ART. 7 PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

- 1 Per ciascun bene classificato secondo l'articolo precedente verrà redatta una perizia di vendita dettagliata, affidando l'incarico per la valutazione sulla base dei seguenti criteri:

- Per i beni di classe A, ovvero con stima sommaria pari o maggiore di € 1.000.000,00, si procederà alla redazione della perizia dettagliata affidando



- l'incarico a qualificato e referenziato soggetto valutatore, ovvero a società specializzate nell'attività di valutazione immobiliare o ad un professionista iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici Ufficiali del Giudice. La perizia dovrà comunque essere recepita e dichiarata congrua dal Servizio Tecnico del Comune.
- Per i beni di classe B, C e D la perizia può essere redatta dal responsabile dell'ufficio tecnico dell'Amministrazione.

ART. 8

INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E CONTENUTO DELLA PERIZIA

- 1 Il valore base di vendita dell'immobile di regola è determinato con apposita perizia estimativa di cui al precedente art. 7 redatta 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.
- 2 Si può prescindere dalla formale perizia estimativa nei casi di vendita di piccoli reliquati di terreno da alienare al diretto interessato al prezzo di inventario eventualmente aggiornato e sulla base della proposta di acquisto. Tale disposizione può trovare applicazione per i beni il cui valore non sia superiore a € 10.000,00.
- 3 La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - Gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - Il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica da utilizzare.
- 4 Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
- 5 A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno, spese di contratto, spese di istruttoria e spese di pubblicazione bando)

ART. 9

COMPITI E ATTRIBUZIONI

- 1 Il Servizio Patrimonio è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima notiziandone la Giunta e stipula il relativo contratto.
- 2 Per lo svolgimento delle attività è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Amministrazione tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.
- 3 Il servizio Patrimonio potrà inoltre incaricare con apposito provvedimento del Responsabile del Servizio, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali ed altre attività connesse e necessarie.

ART. 10
ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

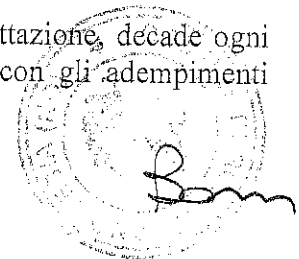
- 1 Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
- 2 L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (art. 817 C.C.) di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
- 3 A tal fine sono necessari i seguenti dati:
 - Foglio
 - Numero e subalterno
 - Categoria catastale
 - Classe
 - Consistenza
 - Superficie
 - Classificazione
 - Confini
 - Numero atto d'acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione
 - Trascrizione (numero della registrazione) e data
 - Ufficio rogante.
- 4 Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da fatto giuridico acquisitivo.
- 5 Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

ART. 11
BENI VINCOLATI

- 1 La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

ART. 12
VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

- 1 Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.
- 2 L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del Responsabile del servizio competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
- 3 Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
- 4 Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il servizio procede con gli adempimenti conseguenti.



ART. 13
PROCEDURE DI VENDITA

- 1 La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la conoscenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle gare.
- 2 La vendita di beni si realizza mediante:
 - Asta pubblica con il sistema di cui all'art. 73 lett. c) del Regolamento approvato con R.D. n. 827/1924 e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base d'asta indicato nell'avviso d'asta;
 - Trattativa privata plurima
 - Trattativa privata diretta

ART. 14
PROVVEDIMENTI CONNESSI

- 1 Le risultanze delle valutazioni del Servizio Patrimonio circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento nel quale:
 - Viene individuato il bene oggetto nei termini previsti dall'art. 7
 - Viene approvato il bando di gara con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'offerta decorrenti dalla sua pubblicazione
 - Vengono definite le opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte di acquisto, ed i relativi costi.
- 2 In casi di trattativa privata il responsabile provvederà con proprio provvedimento a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

ART. 15
TRATTATIVA PRIVATA PLURIMA

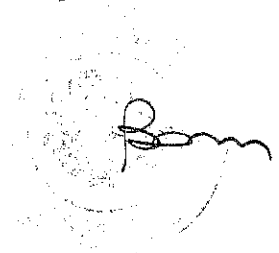
- 1 Si procede alla vendita con il sistema di gara a trattativa privata plurima, con o senza pubblicazione di avviso, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e la sua natura, limitata ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato (valore peritale), non superi € 1.000.000,00.
- 2 La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'intervento. A tal fine si adottano le forme di pubblicità più opportune secondo le disposizioni di cui al successivo e corrispondente articolo.
- 3 Alla gara saranno applicate le norme sulle commissioni di gara previste per l'asta pubblica e ogni e altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di gara.

ART. 16
TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

- 1 E' ammessa la trattativa privata diretta con un unico soggetto in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per l'Amministrazione il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente indicati.
- 2 A titolo esemplificativo e non esaustivo , tale sistema è consentito:
 - se il bene è di classe D, ovvero con valore pari o inferiore a € 10.000,00 secondo la classificazione di cui al precedente art. 6;
 - se il bene non è di classe D ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
 - unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 - 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.
- se l'alienazione avviene a favore delle amministrazioni dello Stato delle province e degli altri enti pubblici in genere.
- se trattasi di permuta.
-

ART. 17
ASTA PUBBLICA

- 1 E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso , per la sua potenziale utilizzazione e per il suo valore, riconducibile ad un mercato vasto a livello nazionale o internazionale.
- 2 In ogni caso il sistema dell'asta dovrà avvenire per i beni di classe A di cui al precedente art. 6.
- 3 La procedura prevede le seguenti fasi.
 - Predisposizione dell'avviso d'asta;
 - Affissione in luoghi pubblici e sua pubblicazione
 - Espletamento della gara con le operazioni ad essa connessa;
 - Aggiudicazione;
 - Espletamenti di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento;

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp is mostly illegible but appears to contain some text and a central emblem. The signature is a cursive-style name.

ART. 18
FORME DI PUBBLICITA'

- 1 E' interesse dell'Amministrazione ottenere la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione mediante Asta pubblica e Trattativa privata plurima.
- 2 A tal fine in linea di principio il relativo bando, qualora sia indispensabile per la procedura adottata, dovrà ottenere la più ampia diffusione;
 - a) in via generale mediante affissione all'Albo Pretorio, sul sito web del Comune, invio ad altri enti pubblici, eventuali inserzioni sul BUR, su giornali a diffusione locale o nazionale secondo le caratteristiche del bene, la sua destinazione, la commerciabilità, e comunque mediante altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di vendita.
 - b) In maniera più mirata mediante l'invio del bando a:
 - associazioni di proprietari di immobili a livello provinciale e regionale;
 - associazioni o sindacati di inquilini provinciali o regionali;
 - associazioni di costruttori;
 - agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare;
 - ordini professionali.

ART. 19
MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

- 1 I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno inviare all'amministrazione comunale una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
 - il prezzo a corpo offerto per l'immobile
 - le modalità di pagamento
 - le garanzie offerte in caso di pagamento differito
 - di aver 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, urbanistica
 - di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo
 - di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

ART. 20
PAGAMENTO RATEIZZATO

- 1 Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di 12 rate mensili.
- 2 Delle eventuali rateizzazioni del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

ART. 21
PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA – AFFISSIONE IN LUOGHI PUBBLICI E SUA
PUBBLICAZIONE.

- 1 Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:
 - a) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza
 - 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 ed ogni altro elemento utile ai fini delle procedure
 - e) l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara
 - f) l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta
 - g) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.
- 2 Per la pubblicazione valgono le norme di cui al precedente articolo 18 con la precisazione che per i beni di classe A si dovrà procedere sempre con l'inserzione per estratto su almeno un giornale a diffusione nazionale e a diffusione locale e sulla G.U. CEE qualora riconducibile ad un mercato internazionale.
- 3 Tutte le spese di pubblicazione restano a carico dell'acquirente.

ART. 22
ESPLETAMENTO DELLA GARA

- 1 Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una "Proposta irrevocabile di acquisto" che non potrà essere inferiore al prezzo base indicato.
- 2 Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:
 - o 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;
 - o Le modalità di pagamento
 - o Le garanzie offerte in caso di pagamento differito
 - o Di approvare, ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:
 - l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Romagnano Sesia, 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 miglior offerente, con o 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 Romagnano Sesia, della riserva 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;
- tutte le spese per eventuali frazionamento rimangono a carico della parte acquirente.

- 3 La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà indicare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna, oltre all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita, la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".
- 4 L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Romagnano Sesia, 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, intestato al Comune di Romagnano Sesia a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito sollecitamente ai non aggiudicatari.
- 6 L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara. Il Presidente della commissione di gara è il responsabile della procedura di gara, ovvero altro dirigente o funzionario dallo stesso delegato. Nello svolgimento della gara svolgono funzioni di testi due impiegati comunali. Un funzionario assiste all'espletamento per la redazione del verbale, che è firmato da lui, dal presidente e dai testi. Per la commissione è prevista l'attribuzione di un compenso determinato di volta in volta in relazione al bene oggetto di vendita.
- 7 La gara è pubblica.
- 8 Il Comune di Romagnano Sesia comunicherà a mezzo lettera raccomandata A.R., se non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara.
- 9 Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di € 160,00) per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile.
- 10 L'atto notarile sarà redatto entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione. 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 al 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.
- 11 Qualora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del prezzo fino ad un massimo di 12 rate con cadenza mensile. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia.

ART. 23
ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO.

1. L'esperimento di miglioramento non è obbligatorio.
2. Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.
3. 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.
4. Sarà quindi proposta una 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 differisce dalla migliore di un importo inferiore al 6%.
5. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare.
6. La seconda seduta della gara con procedura circolare verrà effettuata dalla commissione dando agli invitati la possibilità di effettuare rilanci.

ART. 24
ESCLUSIONE DALLA GARA.

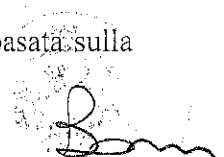
1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
 - o Si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi 5 anni in procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto)
 - o Si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale fra cui l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, e di inabilitazione.

ART. 25
GARA DESERTA.

- 1 Qualora la gara di asta pubblica vada deserta l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.
- 2 Alla seconda asta andata deserta, l'Amministrazione:
 - o nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
 - o nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

ART. 26
PERMUTA

- 1 L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purchè ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.
- 2 La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto.



- 3 Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
- 4 Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, il Servizio Patrimonio, prima di decidere in via definitiva, ne dà comunicazione all'Amministrazione che valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative.
- 5 Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.