



COMUNE DI NOVARA

SERVIZIO POLITICHE VALORIZZAZIONE CESPITI
ACQUISIZIONI ALIENAZIONI LOCAZIONI COMMERCIALI
LOCAZIONI AD USO DIVERSO

REGOLAMENTO DI ALIENAZIONE
DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI
DEL PATRIMONIO DEL
COMUNE DI NOVARA

*Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°171 del 22/09/1998 e
modificato con la deliberazione di Consiglio Comunale n° 12 del 19/02/2009.*



INDICE

ARTICOLO 1	<i>Oggetto – * M -</i>
ARTICOLO 2	<i>Destinazione delle entrate</i>
ARTICOLO 3	<i>Caratteristiche dei beni da alienare</i>
ARTICOLO 4	<i>Principi</i>
ARTICOLO 5	<i>Valutazione e stima dei beni</i>
ARTICOLO 6	<i>Classificazione dei beni in funzione del valore – *M -</i>
ARTICOLO 7	<i>Perizia dettagliata dei beni – *M -</i>
ARTICOLO 8	<i>Individuazione del prezzo base di vendita e contenuto della perizia</i>
ARTICOLO 9	<i>Compiti ed attribuzioni</i>
ARTICOLO 10	<i>Elementi per l'identificazione del bene</i>
ARTICOLO 11	<i>Beni vincolati</i>
ARTICOLO 12	<i>Vendita di beni soggetti a diritto di prelazione</i>
ARTICOLO 13	<i>Procedure di vendita</i>
ARTICOLO 14	<i>Provvedimenti connessi</i>
ARTICOLO 15	<i>Trattativa privata plurima</i>
ARTICOLO 16	<i>Trattativa privata diretta</i>
ARTICOLO 17	<i>Asta pubblica</i>
ARTICOLO 18	<i>Forme di pubblicità</i>
ARTICOLO 19	<i>Modalità di presentazione dell'offerta</i>
ARTICOLO 20	<i>Pagamento rateizzato –*M -</i>
ARTICOLO 21	<i>Predisposizione avviso d'asta – affissione in luoghi pubblici e sua pubblicazione</i>
ARTICOLO 22	<i>Espletamento della gara – *M -</i>
ARTICOLO 23	<i>Esperimento di miglioramento – *M -</i>
ARTICOLO 24	<i>Esclusione dalla gara</i>
ARTICOLO 25	<i>Gara deserta</i>
ARTICOLO 26	<i>Permuta</i>

**M: Modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 19.02.2009.*

ARTICOLO 1. OGGETTO

1. Il presente regolamento redatto ai sensi dell'art. 12 comm. 2 della Legge 15 maggio 1997 n° 127 definisce le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili del Comune di Novara, anche in deroga alle norme legislative sulle alienazioni del patrimonio alienabile dello Stato (L. 24.12.1908 n° 783 e s.m.i. e Regolamento approvato con R.D. 17.6.1909 n° 454) nonché sulla contabilità generale degli enti locali precedenti, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. Si considerano beni patrimoniali disponibili:
 - a) I beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli art. 828, secondo comma e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. 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 previo parere del Ministero della P.I.;

 - b) I beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;

 - c) Gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dall'art. unico della legge 23 dicembre 1993 n. 560;

 - d) I beni appartenenti al patrimonio disponibile.

3. E' esclusa dall'applicazione del presente regolamento la cessione in proprietà delle aree comprese nei Piani approvati a norma della L. 18 aprile 1962, n. 167 già concesse in diritto di superficie, ai sensi della Legge 23 dicembre 1998, n. 448, in quanto disciplinata da apposito regolamento approvato con la deliberazione del

ARTICOLO 2. DESTINAZIONE DELLE ENTRATE

Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.

ARTICOLO 3. CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ARTICOLO 4. PRINCIPI

L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dal Comune nel bilancio annuale e pluriennale con un piano di dismissione del patrimonio immobiliare non più rispondente alle finalità pubbliche e/o altrimenti utilizzabile.

Resta salva, comunque, la facoltà di alienare beni non inseriti nel piano di dismissione a condizione che siano di modesta entità e, comunque, non superiori alla stima di Euro 51.645,69 allorquando l'interesse alla dismissione superi nel corso dell'esercizio annuale; in tal caso saranno applicate le norme di cui all'art. 15 o 16 a seconda della condizione del bene.

ARTICOLO 5. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

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.

Per il valore da attribuire agli alloggi E.R.P. si osservano le disposizioni della L.n. 560/1993.

ARTICOLO 6. CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE

Ai fini della procedura di alienazione i beni verranno classificati, in funzione del valore di stima assegnato, nelle seguenti quattro classi:

classe A	-	stima sommaria	pari o maggiore di Euro 387.342,67
classe B	-	stima sommaria	inferiore a Euro 387.342,67
classe C	-	stima sommaria	maggiore di Euro 180.759,91
classe D	-	stima sommaria	pari a euro 180.759,91
			maggiore di Euro 25.822,84
			pari o inferiore a Euro 25.822,84

ARTICOLO 7. PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

Per ciascun bene classificato secondo il precedente articolo 6 viene redatta una perizia di stima dettagliata da parte del Settore comunale competente, fatta salva la possibilità di ricorrere a professionisti esterni in casi specifici e per motivate ragioni.

ARTICOLO 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 d'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 Euro 5.164,57.
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).

ARTICOLO 9. COMPITI ED 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 gli 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 dirigenziale, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali ed altre attività connesse e necessarie.

ARTICOLO 10. ELEMENTI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.

L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato dalle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- partita catastale,
- foglio
- particella e sub particella,
- 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.

Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da fatto giuridico acquisitivo.

Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

ARTICOLO 11. BENI VINCOLATI

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.

ARTICOLO 12. VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

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.

ARTICOLO 13. PROCEDURE DI VENDITA

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.

La vendita dei 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 indicato nell'AVVISO D'ASTA;
- Trattativa privata plurima;
- Trattativa privata diretta.

ARTICOLO 14. PROVVEDIMENTI CONNESSI

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 d'acquisto, ed i relativi costi.

In caso 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.

ARTICOLO 15. TRATTATIVA PRIVATA PLURIMA

1. Si procede alla vendita con il sistema 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 Euro 387.342,67.
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 procede 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 altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di gara.

ARTICOLO 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 Euro 25.822,84 (venticinquemilaottocentoventidue/84) 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, 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.

ARTICOLO 17. ASTA PUBBLICA

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. In ogni caso il sistema dell'asta dovrà avvenire per i beni di classe A di cui al precedente art. 6.

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.

ARTICOLO 18. FORME DI PUBBLICITA'

E' interesse dell'Amministrazione ottenere la più ampia partecipazione alle procedure di alienazione mediante Asta pubblica e Trattativa privata plurima.

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, 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 anche 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.

ARTICOLO 19. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare 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 a riguardo
- di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

ARTICOLO 20. PAGAMENTO RATEIZZATO

Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad una massimo di 12 rate mensili. In tal caso, il pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia.

Della eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità, salvo i casi di trattativa privata.

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

Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

1. I beni da vendere, loro descrizione e provenienza
2. Il prezzo estimativo posto a base d'asta
3. L'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione
4. Gli eventuali vincoli e servitù ed ogni altro elemento utile ai fini delle procedure
5. L'anno, il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara
6. L'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta
7. L'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

Per la pubblicazione valgono le norme di cui al precedente art. 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.

Tutte le spese di pubblicazione restano a carico dell'acquirente.

ARTICOLO 22. ESPLETAMENTO DELLA GARA

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 dovrà essere inferiore al prezzo base indicato.

Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

- 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;
- le modalità di pagamento;
- le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- 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 Novara, 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 Novara, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
- . non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
- . tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE".

L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Novara, a mezzo raccomandata AR 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.

Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di Novara, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito sollecitamente ai non aggiudicatari.

L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara.

La Commissione di gara è composta da 3 membri e dal segretario verbalizzante, come segue:

Presidente	Dirigente del Settore competente ovvero, in caso di sua assenza o impedimento, altro Dirigente del Comune all'uopo specificatamente nominato.
Componenti	n°. 2 impiegati comunali facenti parte della Dotazione organica del Settore competente designati dal Presidente della Commissione.
Segretario verbalizzante	personale facente parte della dotazione organica del Settore competente designato dal Presidente della Commissione.

La gara è pubblica.

Gli atti di gara risultanti dal relativo verbale sono approvati con apposito atto del competente organo comunale. Con lo stesso è disposta l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile al concorrente che ha presentato la miglior offerta. L'aggiudicazione provvisoria viene comunicata al soggetto interessato entro 15 (quindici) giorni dall'esecutività del provvedimento.

L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata solo dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni presentate e della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché dopo l'eventuale procedura per l'esercizio del diritto di prelazione ove sussistente. Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decade da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione provvisoria; in tal caso la somma versata a titolo di deposito cauzionale viene incamerata dal Comune.

Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di Euro 154,94) per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile.

L'atto notarile sarà redatto entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.

Qualora per difficoltà di ordine tecnico / catastale o organizzativo del Settore competente non fosse possibile addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita entro il suddetto termine di 60 giorni, si procederà alla stipulazione di un contratto preliminare di vendita, alla sottoscrizione del quale la parte promissoria acquirente sarà tenuta al versamento di una somma pari al 35% (trentacinque per cento) del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria, oltre all'importo pari al 2% dovuto a titolo di rimborso delle spese istruttorie.

ARTICOLO 23. ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

L'esperimento di miglioramento delle offerte non è obbligatorio. Se previsto, esso va esplicitato nel Bando o Avviso o lettera d'invito o altro documento preliminare alla gara.

In tal caso il Presidente della Commissione di gara, sulla base degli indirizzi forniti dall'Amministrazione, ha facoltà di prevedere direttamente in sede di gara il numero dei rilanci e l'importo minimo degli stessi. I rilanci dovranno essere effettuati mediante la compilazione, da parte dei concorrenti, di un apposito modulo all'uopo predisposto e consegnato in sede di gara ai soggetti concorrenti.

All'esperimento dei miglioramenti sono ammessi soltanto i concorrenti presenti alla seduta di gara e abilitati ad esprimere definitivamente la volontà del soggetto concorrente. A tal proposito, i soggetti che presenziano alla gara (eventuali procuratori) devono produrre idonea documentazione (procura) da cui risulti il potere ad effettuare rilanci e ad impegnare definitivamente il soggetto concorrente.

ARTICOLO 24. ESCLUSIONE DALLA GARA

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi

cinque 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);

- si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale fra cui l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, e di inabilitazione.

ARTICOLO 25. GARA DESERTA

Qualora la gara di asta pubblica vada deserta sarà possibile effettuare la trattativa privata plurima ovvero individuale a secondo della circostanza ed in funzione del migliore interesse dell'Amministrazione.

Il nuovo prezzo base sarà definito dal servizio responsabile.

Vanno comunque assicurate condizioni e garanzie di imparzialità e correttezza del procedimento e della parità di trattamento dei concorrenti.

La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:

A. la prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;

B. una seconda ed eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate che giustifichino l'adozione di questo metodo.

ARTICOLO 26. PERMUTA

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con i beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto.

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.

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.

Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

