



COMUNE DI SANT'ANTIOCO

Cap. 09017 - Provincia del Sud Sardegna

09.08.2020
Agg. __. __. 20__

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE COMUNALE

***Approvato con deliberazione del Consiglio
Comunale n° 37 del 22.12.2020***

***PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
DAL 31/12/2020 AL 14/01/2021
ESECUTIVO DAL 15/01/2021***

INDICE

Art. 1 – Principi generali ed ambito applicativo.....	3..
Art. 2 – Beni suscettibili di alienazione.....	3..
Art. 3 – Competenze procedurali.....	4..
Art. 4 - Procedure ricognitive - Piano delle alienazioni.....	4..
Art. 5 - Esclusioni.....	5..
Art. 6 - Concessione in uso a terzi dei beni immobili.....	6..
Art. 7 - Identificazione e valutazione del bene.....	6..
Art. 8 - Procedure di alienazione – Forme di pubblicità.....	7..
Art. 9 - Procedura aperta (Asta pubblica).....	7..
Art. 10 - Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione.....	8..
Art. 11 – Procedura ristretta.....	9..
Art. 12 - Procedura negoziata.....	9..
Art. 13 – Ipotesi particolari di Procedura negoziata.....	9..
Art. 14 – Procedura negoziata diretta.....	10..
Art. 15 – Permuta.....	10..
Art. 16 - Procedimento di alienazione - Requisiti per la presentazione dell’offerta e ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive.....	10..
Art. 17 - Aggiudicazione.....	11..
Art. 18 - Commissione di gara.....	12..
Art. 19 - Modalità di vendita - Pagamento del prezzo.....	12..
Art. 20 - Garanzie e fidejussioni.....	13..
Art. 21 - Stipulazione del contratto.....	13..
Art. 22 - Entrata in vigore.....	14..

Art. 1 – Principi generali ed ambito applicativo

1. Le norme del presente Regolamento disciplinano le modalità e le procedure per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti immobiliari di proprietà del Comune di Sant'Antioco, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, ai sensi dell'art. 12 della Legge 15.05.1997, n. 127, "*Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo*", nonché della Legge 23.12.1999 n. 488 "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*" e loro ss.mm.ii., uniformandosi alle disposizioni programmatiche di cui all'art. 58 del Decreto Legge n. 112/2008 così come convertito con Legge 06.08.2008, n. 133 e ss.mm.ii., per favorire il riordino, la gestione, la valorizzazione ovvero la dismissione del patrimonio immobiliare del Comune nonché alle disposizioni di cui all'art. 2, comma 222, della L. 23.12.2009, n. 191 e ss.mm.ii..
2. Le procedure di cui al presente Regolamento sono adottate nel rispetto dei principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art. 1 della legge 07.08.1990, n. 241 e ss.mm.ii. (economicità, efficacia, imparzialità, pubblicità e trasparenza), nonché dalle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e dalle altre disposizioni che disciplinano singoli procedimenti, nonché dai principi dell'ordinamento comunitario.
3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente Regolamento le cessioni immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree destinate alla realizzazione dei Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) e dei Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.).
4. L'obiettivo principale è quello di acquisire risorse finanziarie eliminando vincoli, oneri finanziari e pesi che appesantiscono, senza redditi espressivi, la gestione e amministrazione del patrimonio disponibile dell'Ente.
5. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri Regolamenti dell'Ente.
6. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente Regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Art. 2 - Beni suscettibili di alienazione

1. Sono alienabili, alle condizioni precisate nei successivi articoli:
 - a. i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta (per la titolarità) dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni immobili dei quali l'Ente è divenuto proprietario a titolo originario per eredità, donazione, lasciti, espropriazione, usucapione, invenzione ed altre cause;
 - b. i beni immobili del Patrimonio indisponibile non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e per i quali, pertanto, sia cessata la destinazione al pubblico servizio, previa declassificazione a patrimonio disponibile;
 - c. i beni del Demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo e apposito provvedimento di sdemanializzazione, non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, quali, ad esempio: piccole porzioni di strade, piazze o aree in genere;
 - d. reliquati in genere, relativi a beni immobili di cui alle precedenti lettere a., b. e c.. Per reliquati si intendono aree che per la loro dimensione, conformazione e collocazione non risultino di alcuna pubblica utilità, ovvero che non rivestano interesse ai fini del miglioramento di funzioni e servizi di interesse pubblico, con particolare riferimento alla viabilità; non ricadenti su aree destinate a standard urbanistici già costituiti e che per la loro conformazione non siano suscettibili di utilizzo autonomo e presentino una o più delle seguenti caratteristiche:
 - ✓ che abbiano perso la funzione originaria;
 - ✓ che non siano produttive di utile economico e comportino oneri fiscali e/o costi di manutenzione;
 - ✓ che risultino abbandonati e non mantenuti;
 - ✓ che siano di piccole dimensioni, poche decine o, al più, poche centinaia di metri quadrati;
 - ✓ che abbiano una delle caratteristiche di cui sopra e che siano, nel contempo, di fatto occupate, totalmente o parzialmente, da opere realizzate da privati a vario titolo;
 - e. i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a., b., c. e d..
2. Ai fini dell'individuazione dei beni da alienare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, occorre tenere conto di uno o più dei seguenti elementi:
 - a. bassa redditività del bene;

- b. necessità di interventi di recupero particolarmente onerosi;
 - c. la comproprietà con altri soggetti pubblici o privati e per i quali si valuti non sussista l'interesse al mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;
 - d. sussistenza di diritti reali di godimento a favore di terzi;
 - e. insussistenza d'interesse del Comune al mantenimento della proprietà in quanto non destinati a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;
 - f. beni i cui proventi da alienazione possano costituire fonti di finanziamento per la realizzazione di politiche di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune o per attività strategiche.
3. I beni immobili da alienare devono essere individuati in apposito Piano delle alienazioni di cui al successivo art. 4 la cui approvazione con atto consiliare costituirà, anche qualora non espressamente indicato, implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica determinandone la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e l'alienabilità.
 4. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo parziale o totale dello Stato o della Regione è subordinata all'esperimento delle procedure liberatorie del vincolo cui i beni sono sottoposti, oppure al rilascio di autorizzazione da parte dell'organo preposto.
 5. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
 6. Per i terreni provenienti da procedure espropriative o, in ogni caso, da acquisizioni conseguenti a procedure per pubblica utilità, anche allorché non risulti applicabile l'istituto della retrocessione a vantaggio dei proprietari espropriati, devono essere sempre assicurate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, forme di partecipazione e preferenza per i precedenti proprietari (espropriati).
 7. Alla vendita dei predetti immobili, ove si tratti di immobili appartenenti al demanio culturale, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 55 e segg. del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e ss.mm.ii..
 8. Per i beni soggetti ad uso civico di cui alla L. 1766/1927 devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in materia, con riferimento alla L.R. 14.03.1994, n. 12 "*Norme in materia di usi civici. Modifica della legge regionale 07.01.1977, n. 1, concernente l'organizzazione amministrativa della Regione sarda*" e ss.mm.ii..

Art. 3 – Competenze procedurali

1. La procedura di alienazione è sempre disposta con una deliberazione consiliare, generale o specifica, di autorizzazione alla dismissione ai sensi di quanto dettato dall'art. 42, comma 2°, lettera l) del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii..
2. Responsabile delle procedure di alienazione è il Responsabile del Servizio a cui è affidata la Gestione dei beni immobili secondo l'organigramma dell'Ente. Al medesimo soggetto compete la cura di tutte le attività necessarie alla cessione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione di tutta la documentazione necessaria per la redazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ivi compresa l'approvazione dell'eventuale schema di contratto e la sua conseguente stipulazione.
3. Il Responsabile del Servizio che avrà in carico la Gestione dei beni immobili, pertanto anche della dismissione dei beni oggetto del presente Regolamento, durante la fase ricognitiva e in fase di predisposizione della documentazione necessaria per la redazione del Piano delle alienazioni, dovrà raccordarsi con tutti i Servizi del Comune al fine di accertare l'effettiva utilità dei beni per fini pubblici o di pubblico interesse e, in particolare, con il Servizio Finanziario per gli aspetti strettamente connessi ai valori patrimoniali e alla formazione del bilancio comunale.

Art. 4 - Procedure ricognitive - Piano delle alienazioni

1. L'Amministrazione comunale potrà procedere alla formulazione dei programmi di valorizzazione e alienazione successivamente alla redazione, anche parziale, di atti ricognitivi del Patrimonio immobiliare dell'Ente e dei diritti reali su di essi costituiti o dei vincoli su di essi gravanti.
2. La ricognizione è finalizzata alla rilevazione e alla sistemazione, anche su basi digitali, di tutti i dati necessari per la definizione dei programmi di gestione, di valorizzazione e di cessione anche in relazione alle effettive destinazioni d'uso e alle esigenze di adeguamento delle destinazioni urbanistiche o delle classificazioni catastali.

3. La ricognizione è aggiornata annualmente entro i termini fissati per l'adozione del bilancio annuale e pluriennale in funzione delle variazioni intervenute nella consistenza immobiliare ad effetto di atti di competenza dell'Amministrazione Comunale, di leggi e regolamenti o di fatti estranei alla volontà dell'Ente.
4. Entro sei mesi, ordinariamente, dal completamento dell'atto ricognitivo, anche parziale, di cui ai precedenti commi del presente articolo, l'Amministrazione Comunale adotta l'atto deliberativo di accertamento e di allibramento dei risultati della fase ricognitiva e il conseguente aggiornamento degli inventari dell'Ente.
5. Sulla base della ricognizione e degli aggiornamenti annuali di cui ai precedenti commi, viene redatto il Piano delle valorizzazioni e alienazioni, di cui all'art. 58 della L. 133/2008, articolato su base pluriennale, in coerenza con gli indirizzi definiti sulla relazione previsionale e programmatica, e si intende approvato dal Consiglio Comunale unitamente ai documenti previsti per l'approvazione del Bilancio di previsione dell'Ente ai sensi dell'art. 42, comma 2°, lettera l) del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, di cui costituisce documento fondamentale delle previsioni di Entrata nell'apposito titolo.
6. Nel piano delle alienazioni sono da inserire prioritariamente gli immobili con forte propensione all'acquisto nonché i reliquati in genere di cui al precedente art. 2, comma 1, lett. d.. Il piano, inoltre, può contenere anche l'elenco dei beni immobili da acquisire.
7. L'elenco di beni contenuto nel suddetto Piano, da pubblicare mediante le forme previste dall'Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto (comma 3, art. 58 L. 133/2008), decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio dell'Ente.
8. La rilevazione casuale di reliquati non inventariati né accatastati, ad esplicita richiesta, potrà dar luogo a cessione a seguito dell'adozione di specifico atto dell'organo deliberante competente dell'Ente, in conformità al presente Regolamento.
9. In qualsiasi momento, il Consiglio Comunale potrà apportare modifiche al piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari con propria deliberazione o, in alternativa, l'alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio con deliberazione consiliare a sé stante ai sensi dell'art. 42, comma 2°, lettera l) del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.
10. Nel piano delle alienazioni immobiliari, oltre alla descrizione dei singoli beni da alienare, dovrà essere indicato anche il valore di massima degli stessi.
11. Qualora il patrimonio immobiliare dell'Ente sia particolarmente consistente e caratterizzato da notevoli complessità e criticità, anteriormente alla redazione e approvazione del Piano delle valorizzazioni e alienazioni, anche per stralci, si potrà procedere con l'adozione di atti ricognitivi di carattere generale, anche in funzione della Pianificazione generale vigente, sulla base dei quali saranno approvati i criteri e le linee guida per gli adempimenti di carattere gestionale finalizzati alla redazione del Piano su richiamato da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.
12. Preliminarmente o contestualmente alla redazione dell'atto ricognitivo di cui ai precedenti commi 1 e seguenti, si potrà procedere con un avviso pubblico avente natura di atto esplorativo per la manifestazione d'interesse da parte di cittadini all'acquisto di immobili del Comune, con particolare riferimento ai reliquati di cui al precedente art. 2, comma 1, lett. d..

Art. 5 - Esclusioni

1. Le disposizioni previste nel presente Regolamento non trovano applicazione sui beni demaniali o del patrimonio indisponibile, salvo per quelli oggetto di atto consiliare di sdemanializzazione e/o declassificazione a patrimonio disponibile per i quali non sia stata oggettivamente determinata o determinabile l'utilizzazione per le finalità istituzionali. Tale accertamento dovrà essere effettuato sulla base di una relazione tecnica redatta e sottoscritta congiuntamente da tecnici dei Settori/Servizi Tecnici, Demanio e Patrimonio e vistata dai relativi Responsabili di Settore per quanto di rispettiva competenza.
2. Sono altresì escluse dalla disciplina delle dismissioni contenute nel presente atto i beni immobili relativi alle seguenti tipologie:
 - a. immobili la cui destinazione determinerebbe gravi ripercussioni di carattere sociale in relazione a specifiche caratteristiche del mercato immobiliare e delle zone di ubicazione degli immobili anche con riferimento alla tipologia reddituale;
 - b. immobili di particolare pregio storico-artistico-monumentale anche se non oggetto di regime vincolistico ex lege 1089/'39 e ss.mm.ii., per i quali possono essere previsti specifici programmi di valorizzazione;

- c. immobili ad uso non abitativo interessati da specifici progetti, anche ad utilità sociale, che assicurino, nel periodo massimo di tre anni, una redditività in linea con quella di mercato sulla base di una dettagliata relazione tecnico-finanziaria predisposta dagli uffici comunali competenti.

In caso di mancato raggiungimento degli obiettivi di redditività ipotizzata, l'Amministrazione Comunale è tenuta ad inserire tali immobili nei piani di alienazione.

Art. 6 – Concessione in uso a terzi dei beni immobili

1. Il Piano delle valorizzazioni e dismissioni individua anche i beni immobili che l'Amministrazione Comunale intende valorizzare mediante concessione della loro fruizione a persone giuridiche o a persone fisiche, mediante locazione, concessione, comodato, affitto.
2. Le norme per la valorizzazione con la concessione in uso a terzi dei beni immobili del Comune sono demandate ad altro specifico atto regolamentare.

Art. 7 - Identificazione e valutazione del bene

1. Il valore base di vendita del bene o dei beni da alienare è determinato con apposita perizia estimativa resa dal personale tecnico dei Settori Tecnici o, preferenzialmente, dall'Agenzia delle Entrate, nel rispetto delle disposizioni legislative al momento vigenti, con riferimento al valore corrente di mercato dei beni aventi caratteristiche similari, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura del bene.
2. Per la determinazione del valore dell'immobile, il Responsabile del Settore tecnico competente può conferire apposito incarico a professionisti esterni all'Ente ovvero a società specializzate in materia, ma sempre con preferenza all'Agenzia del Territorio (Agenzia delle Entrate) e sempre che, per la tipologia di beni in valutazione, la competenza della stima non sia già dell'Agenzia delle Entrate ai sensi di legge.
3. La richiesta all'Agenzia del Territorio di determinazione del prezzo di cessione è obbligatoria qualora nell'ambito della ricognizione di cui al precedente art. 4 siano stati acquisiti elementi obiettivi che facciano emergere una notevole complessità nella valutazione o una notevole discordanza tra il valore di mercato dell'immobile o del *diritto* da alienare (*diritto di superficie o altro diritto reale*) e quello riportato nella relazione tecnico-estimativa dell'ufficio.
4. Al fine di garantire la massima trasparenza ed imparzialità nell'azione amministrativa, l'affidamento dell'incarico per la redazione della perizia di stima all'Agenzia del Territorio è da considerarsi la via prioritaria nelle procedure negoziate di cui agli artt. 12 e seguenti del presente regolamento, con particolare riferimento alla procedura negoziata diretta, salvo che si tratti di superfici minime classificabili come reliquati di importo orientativamente non superiore a € 5.000,00.
5. L'alienazione dei beni è effettuata a corpo o ripartita in lotti funzionali.
6. La perizia di stima deve contenere:
 - a. una descrizione analitica dell'immobile che dia conto:
 - ✓ dello stato di conservazione;
 - ✓ degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
 - ✓ degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
 - ✓ della destinazione urbanistica ovvero della destinazione d'uso dello stesso come risultante dai provvedimenti abilitativi all'edificazione ovvero dagli atti in possesso del competente Settore tecnico;
 - ✓ laddove il bene non appartenga a titolo originario al Patrimonio o al Demanio dell'Ente, dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio);
 - b. il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione, oltre IVA se dovuta;
 - c. Indicazione se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi e a quale titolo e se questi abbiano o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.
7. Il prezzo finale di alienazione del bene, che l'acquirente dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale, sarà costituito dal suo prezzo di vendita, definito a seguito dell'esperimento di procedura di gara, maggiorato delle eventuali spese sostenute dall'Ente e/o che lo stesso dovrà sostenere per note tecniche, frazionamenti o aggiornamenti catastali, qualora affidati a tecnici esterni all'Amministrazione Comunale, delle eventuali spese di pubblicità sostenute dall'Ente, nonché di tutte le spese fiscali e notarili conseguenti all'atto di trasferimento del bene.

8. Nella determinazione del valore del bene sono da tenersi in considerazione le eventuali migliorie eseguite dal conduttore a seguito di specifica e preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale negli ultimi 10 anni, ove debitamente dimostrate o non confutabili, al fine dello scomputo, sia nei confronti dello stesso conduttore del bene, ove questo eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo sulla base di quanto previsto dal successivo art. 10. Qualora il bene fosse già concesso o locato a terzi sono a carico dell'acquirente i compensi eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore/concessionario e in suo favore i compensi dovuti dal conduttore/concessionario per deterioramenti arrecati. In ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione/concessione in corso per tutti i diritti e oneri ivi contemplati.
9. La perizia di stima mantiene di norma, una validità di mesi 12 dalla data di sottoscrizione della stessa. Decorso tale termine il valore sarà aggiornato annualmente, per una validità massima di anni tre dalla redazione, fatte salve eventuali proroghe stabilite con deliberazione dell'Amministrazione comunale, in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT FOI di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo, verificatosi nell'anno precedente.
10. La perizia di stima potrà essere aggiornata diversamente da quanto previsto al comma precedente, nel caso di immobili dove siano avvenute modifiche strutturali tali da prevedere consistenti interventi di manutenzione rispetto allo stato di fatto rilevato al momento della perizia, nonché nel caso di evidenti ed impreviste variazioni del valore dell'immobile.

Art. 8 - Procedure di alienazione – Forme di pubblicità

1. All'alienazione del patrimonio immobiliare comunale si procede con:
 - a. Procedura aperta – (Asta pubblica);
 - b. Procedura ristretta – (Licitazione privata);
 - c. Procedura negoziata – (Trattativa privata o diretta).
2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con atto gestionale, acquisiti gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione, secondo le modalità di cui ai commi seguenti del presente articolo e degli articoli seguenti.
3. Alla gara deve essere data ampia pubblicità mediante le forme previste per Legge e ritenute più idonee, individuate nel procedimento di alienazione rispettando le seguenti condizioni minime:
 - a. per le vendite di importo maggiore di € 1.000.000,00, l'avviso di gara, o un estratto di esso, deve essere pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e almeno su un quotidiano a diffusione nazionale, sul sito internet e all'Albo Pretorio del Comune di Sant'Antioco;
 - b. per le vendite di importo maggiore di € 100.000,00 e pari o inferiore ad € 1.000.000,00, la pubblicazione dell'avviso di gara, o di un estratto di esso, relativo alle vendite, deve essere effettuata all'Albo pretorio e sul sito internet del Comune e su almeno un quotidiano a diffusione locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per la gara;
 - c. per le vendite di importo maggiore di € 30.000,00 e minore o uguale a € 100.000,00, l'avviso della gara – avvio di procedura aperta - viene pubblicato all'Albo Pretorio comunale, sul sito Internet del Comune e sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna;
 - d. per le vendite di importo minore o uguale a € 30.000,00, l'avviso della gara – avvio di procedura aperta - viene pubblicato all'Albo Pretorio comunale, sul sito Internet del Comune.Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei procedimenti di alienazione.
4. In ogni caso, ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127 del 15.05.1997 devono essere garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare proposte concorrenti di acquisto.
5. La pubblicazione degli avvisi e di tutte le forme di pubblicità deve essere fatta almeno trenta giorni prima della data fissata per la vendita.
6. Tutte le spese sostenute dall'Ente per la pubblicazione devono essere rimborsate dall'aggiudicatario al momento della vendita unitamente al pagamento del prezzo del bene.

Art. 9 - Procedura aperta (Asta pubblica)

1. In via generale, l'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante asta pubblica con il sistema delle offerte segrete di cui alla lettera c) dell'art. 73 e con il procedimento di cui all'art. 76 del R.D. n. 827 del 23.05.1924, sulla base del prezzo di stima ai sensi dell'art. 7 del presente Regolamento.

2. Salva l'ipotesi di cui ai successivi artt. 10, 14 e seguenti, è obbligatoria l'indizione di Procedura aperta, con esclusione di ogni altra Procedura ristretta o negoziata, tutte le volte in cui il valore del bene sia superiore ad € 100.000,00.
3. La Procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:
 - a. la descrizione sommaria dei beni da alienare, comprensiva della loro identificazione catastale e ubicazione;
 - b. le modalità di espletamento delle procedure di gara;
 - c. il prezzo posto a base di gara, prefissato dall'amministrazione comunale;
 - d. i termini e le modalità di presentazione dell'offerta, le condizioni di inammissibilità e i requisiti necessari per la presentazione delle domande;
 - e. l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
 - f. l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - g. l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - h. il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima a base di gara;
 - i. l'ammontare e la tipologia della cauzione, ove prevista, da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
 - j. l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
 - k. i termini e le modalità di pagamento;
 - l. eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
 - m. I criteri previsti per la formazione della eventuale graduatoria e ogni altro elemento utile per la definizione della stessa.
4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:
 - a. coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - b. i dipendenti del Comune di Sant'Antioco che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
 - c. i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 7, comma 2°.

Art. 10 - Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione

1. I beni di cui al Piano per le alienazioni sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato, locazione stipulati con il Comune di Sant'Antioco a seguito di procedura aperta o ristretta, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto.
2. L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione e la specificazione delle modalità di accettazione.
3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui ai commi precedenti, da esercitarsi perentoriamente entro 60 giorni dalla sua notifica e mediante versamento alla tesoreria comunale di una somma pari al 10% del prezzo a titolo di anticipazione entro lo stesso termine.
4. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento dell'anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente Regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.
5. I beni immobili sono offerti ai detentori al prezzo di stima determinato con le modalità di cui al precedente art. 7.
6. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore base d'asta superiore ad € 100.000,00 che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede in ogni caso con Procedura aperta.
7. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
8. Esperita la gara e individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine perentorio di 60 giorni per l'esercizio del diritto di prelazione da esercitarsi

mediante versamento alla tesoreria comunale di una somma pari al 10% del prezzo a titolo di anticipazione entro lo stesso termine.

9. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti l'immobile sarà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito alla gara.
10. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
11. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile del Settore comunale competente procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 11 - Procedura ristretta

1. Salvo che l'Amministrazione comunale non ritenga di ricorrere comunque all'alienazione con Procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con Procedura ristretta quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale e/o morfologico in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art. 7, non superi la somma di € 100.000,00.
2. In tal caso l'Amministrazione comunale provvede a pubblicare un avviso di vendita nell'Albo Pretorio del Comune per almeno trenta giorni invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.
3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art. 9 comma 3°.
4. Alla Procedura ristretta si applicano tutte le disposizioni inerenti alla composizione e al funzionamento della Commissione, alla presentazione, alla validità delle offerte e alla stipulazione del contratto come precisate nel presente Regolamento.

Art. 12 - Procedura negoziata

1. Laddove l'amministrazione non ritenga di procedere ai sensi dei precedenti artt. 9 e 11, la scelta dell'acquirente può avvenire a Procedura negoziata nelle seguenti ipotesi, per le quali devono essere comunque adeguatamente motivate le ragioni di interesse pubblico da perseguire e garantire:
 - a. quando siano andate deserte la gara a Procedura aperta ovvero la Procedura ristretta precedentemente esperita; in tal caso, per la determinazione del valore dell'immobile, potrà essere applicato un ribasso rispetto al prezzo di gara precedentemente fissato in misura non inferiore al 5% e non superiore al 10%;
 - b. nel caso di autorimesse ed altre pertinenze, inserite o collegate ad edifici ed immobili nei confronti dei quali esiste di fatto un legame funzionale e/o pertinenziale; in questi casi si può prevedere la priorità per i proprietari del condominio in cui l'immobile è inserito;
 - c. laddove il valore dell'immobile sia pari o inferiore a € 30.000,00;
 - d. per l'alienazione di beni immobili, compresi in comparti urbanistici in cui la proprietà è suddivisa tra il Comune e più soggetti terzi;
 - e. per l'alienazione di fondi interclusi, reliquati e/o altri immobili che, per chiare e dimostrate ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.) rivestono esclusivo interesse per alcuni predeterminati soggetti che detengono la proprietà di beni immobili ad esse adiacenti.
2. La vendita a Procedura negoziata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal Responsabile del Settore competente che ha indetto la gara.
3. La Procedura negoziata può svolgersi in due fasi:
 - 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 principi di segretezza ed imparzialità;
 - b. la seconda, eventuale, con cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

Art. 13 - Ipotesi particolari di Procedura negoziata

1. Qualora si debba procedere alla vendita di una pluralità di beni aventi caratteristiche identiche o assolutamente simili (quali, a titolo esemplificativo, parcheggi, lotti di terreno confinanti e di identiche dimensioni ecc.), il cui

singolo valore non superi la somma di € 30.000,00, la vendita avverrà a Procedura negoziata previa pubblicazione di un avviso di vendita e formazione di una graduatoria.

2. L'avviso di vendita, da pubblicare mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune, dovrà contenere gli elementi di cui al precedente art. 9 comma 3.
3. Le domande pervenute nei termini indicati nell'avviso, vengono esaminate dalla Commissione appositamente istituita secondo i criteri e le modalità di cui al successivo art. 18.
4. La Commissione procederà quindi alla formazione della graduatoria attribuendo un punteggio in relazione ai criteri indicati nell'avviso di vendita.
5. L'aggiudicazione verrà effettuata nei confronti di quei soggetti che siano risultati utilmente collocati nella graduatoria con scorrimento della stessa fino a esaurimento dei lotti disponibili.

Art. 14 - Procedura negoziata diretta

1. Per Procedura negoziata diretta si intende la facoltà dell'Amministrazione di negoziare la vendita direttamente con un unico soggetto.
2. La Procedura negoziata diretta è ammessa, salvo che l'Amministrazione non decida di far ricorso alle procedure aperte o ristrette di cui ai precedenti articoli, nelle seguenti ipotesi, che devono essere comunque adeguatamente motivate:
 - a. qualunque sia il valore dell'immobile, laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di enti pubblici, ovvero di associazioni senza scopo di lucro, se l'acquisto dell'immobile da parte di questi sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
 - b. alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
 - c. purché il valore del bene sia inferiore o uguale a € 100.000,00, qualora l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale ai sensi del precedente art. 10;
 - d. purché il valore dell'immobile sia inferiore o uguale a € 30.000,00, qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzii l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
 - e. Per l'alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta di cui all'art. 15 che l'Amministrazione Comunale ritiene utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - f. Per l'alienazione di fondi interclusi e/o altri immobili che per chiare e dimostrate ragioni strutturali (ubicazione, conformazione) rivestono esclusivo interesse per un solo predeterminato soggetto che detiene la proprietà di beni immobili ad esso adiacenti.
3. La determinazione del definitivo prezzo di alienazione e le condizioni di vendita del bene, devono essere espressamente accettate per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Art. 15 - Permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella deliberazione consiliare, è altresì possibile permutare a Procedura negoziata diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 7 che ne attesti l'equivalenza di valore.
2. Per la permuta, ancorché prevista nel predetto piano delle alienazioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, si dovranno comunque indicare le ragioni e le convenienze poste a base della scelta, anche in rapporto al bene da dismettere ed all'utilizzo futuro del bene da acquisire.
3. Non potranno in alcun modo essere effettuate permuta non previste nel suddetto piano delle alienazioni.
4. Nel provvedimento che autorizza la permuta deve essere determinato da parte dell'Amministrazione comunale l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
5. La permuta dei beni immobili potrà avvenire anche con conguagli in denaro.
6. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, l'Amministrazione comunale, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte. Le ragioni economiche di scambio sono oggetto di apposita perizia di stima.

Art. 16 - Procedimento di alienazione - Requisiti per la presentazione dell'offerta e ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive

1. Chiunque abbia interesse all'acquisto di uno degli immobili posti in vendita dall'Amministrazione comunale deve possedere i seguenti requisiti:
 - a. non trovarsi in stato di fallimento o che sia incorso negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - b. non trovarsi in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui è da ricomprendersi l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.
2. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti di cui al comma 1. è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del d.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii..
3. Al fine di cui al comma precedente, sono predisposte, da parte dell'Amministrazione comunale, schede-tipo per l'accettazione da parte dei soggetti destinatari dell'offerta di vendita.
4. L'Amministrazione può richiedere chiarimenti e integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
5. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
6. Le domande di acquisto dei beni e dei diritti reali dovranno contenere i dati anagrafici e fiscali del richiedente ed espressa e incondizionata accettazione delle norme, patti e condizioni previsti dal presente Regolamento e dal bando di gara.
7. L'istanza dovrà essere sottoscritta dal titolare della ditta individuale o, nel caso di società, dal soggetto che ne abbia i poteri di rappresentanza. Tale situazione si presume sussistente con la sottoscrizione dell'istanza salvo le cause di accertamento ed eventualmente risarcitorie a tutela della pubblica fede.
8. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali, a totale carico dell'acquirente, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.
9. L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica.
10. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale.
11. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.
12. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente e rimangono vincolanti per un periodo di centocinquanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune di Sant'Antioco consegue alla stipulazione del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
13. Sono ammesse offerte per procura effettuate per atto pubblico o scrittura privata autenticata.
14. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
15. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito nel bando per la presentazione.
16. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione comunale non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti, come il disguido postale, il fatto imputabile a terzi, il caso fortuito o la forza maggiore.
17. Per ogni altra procedura od indicazione riguardante le fasi di gara si rinvia al bando specifico.

Art. 17 - Aggiudicazione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile d'acquisto.
2. Il metodo di presentazione delle offerte è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base di gara.
3. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di stima.

4. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. In caso di parità delle offerte, in sede di asta e in caso siano presenti i soggetti che hanno offerto lo stesso prezzo, gli stessi procederanno ad una nuova offerta da compilare su stampati forniti dall'Ente. Gli interessati dovranno presentare le nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati. Qualora non sia presente uno o più dei soggetti che hanno effettuato la stessa offerta, agli stessi verrà richiesto, a mezzo di raccomandata A.R. o altre forme scelte dall'Ente, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine fissato dal Comune. Nel caso non pervenga alcuna offerta, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo. In caso di nuove parità di offerte si procederà di nuovo con le procedure sopra descritte.
5. Si procederà alla aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.
6. Laddove la gara sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione potrà alternativemente disporre l'esperimento di una nuova gara procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 5% e non superiore al 10% ovvero ricorrere direttamente alla procedura negoziata. Tale riduzione è determinata, con provvedimento motivato, dal Responsabile del Settore competente all'alienazione dei beni immobili.
7. Il provvedimento amministrativo di alienazione dei beni e dei diritti previsti nella presente disciplina dovrà essere notificato al richiedente e dovrà indicare analiticamente gli oneri a carico del cessionario, i tempi di adempimento e il nominativo del soggetto responsabile del procedimento amministrativo.
8. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:
 - a. le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
 - b. le offerte espresse in modo condizionato;
 - c. le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata e le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
 - d. la mancata costituzione della cauzione, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante la cauzione;
 - e. le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
 - f. il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto.

Art. 18 - Commissione di gara

1. Le gare si svolgono presso i locali indicati nel bando alla presenza della Commissione di gara al completo.
2. La Commissione di gara è composta di un numero di tre membri dipendenti comunali fra i quali il Responsabile del Settore competente alla Gestione e Dismissione dei beni immobili, che ha in carico la procedura di gara, con funzioni di Presidente.
3. Le sedute della Commissione sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.
4. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, con determinazione del Responsabile del Settore competente, unitamente all'aggiudicazione.

Art. 19 - Modalità di vendita - Pagamento del prezzo

1. Il prezzo dovrà essere pagato per intero prima della stipulazione del contratto di vendita, salvo quanto previsto dai successivi commi 2 e 4. Nel caso in cui l'Avviso di asta o l'invito a presentare offerta richiedano il versamento di una caparra, l'acquirente procederà al versamento della somma dovuta a saldo alla data del rogito.
2. In relazione alla circostanza che la vendita dei beni sia finalizzata al finanziamento di spese d'investimento programmate nell'anno di riferimento, per importi d'asta superiori a € 10.000,00 e fino a € 30.000,00 potrà essere prevista la rateizzazione del pagamento del prezzo fino ad un massimo di 15 mesi. Per importi d'asta superiori a € 30.000,00 e fino ad € 1.000.000,00 potrà essere prevista la rateizzazione del pagamento del prezzo fino ad un massimo di 24 mesi. Per importi d'asta superiori a € 1.000.000,00 potrà essere prevista la rateizzazione del pagamento del prezzo fino ad un massimo di 36 mesi. Modalità di rateazione purché siano compatibili con il quadro degli investimenti programmati e con le norme vigenti in materia di finanza pubblica. In tal senso deve essere obbligatoriamente e preventivamente acquisito il competente e motivato parere del Responsabile del Settore Finanziario. L'importo rateizzato sarà maggiorato degli interessi legali nella misura vigente all'epoca di stipulazione del contratto.

3. Della possibilità di rateizzare il pagamento dovrà essere data esplicita informazione nell'Avviso di asta o nell'invito a presentare offerta. Si potrà procedere alla vendita con la clausola del "patto di riservato dominio" a norma dell'art. 1523 e seguenti del Codice Civile; in caso di immediato trasferimento del diritto di proprietà, a garanzia del debito residuo, potrà essere richiesta iscrizione di ipoteca per un valore pari al doppio dell'importo dovuto, ovvero il deposito di una fidejussione bancaria o assicurativa.
4. La polizza a garanzia dei pagamenti, per considerarsi idonea, dovrà essere emessa da un Istituto Assicurativo o Bancario, incluso negli elenchi degli Istituti autorizzati a presentare Polizza Fidejussoria a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti Pubblici, di cui al D.M. 18.03.1983 e ss.mm.ii. e dovrà esplicitamente contenere le seguenti clausole:
 - a. esclusione da parte del Fidejussore di godere del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato, ai sensi dell'art.1944 C.C.;
 - b. l'obbligo dell'istituto Fidejussore a pagare l'importo dovuto entro il termine ultimo di 30 giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta dal Comune, senza necessità di ulteriore documentazione o prova dell'inadempimento dell'obbligato, né di pronuncia dell'Autorità Giudiziaria competente;
 - c. la cessazione della garanzia soltanto dopo che il contraente sia stato svincolato, da parte del Comune o attraverso la restituzione dell'originale della fidejussione, con annotazione dello svicolo ovvero con il rilascio di apposita dichiarazione di svincolo;
 - d. dichiarazione notarile del procuratore della Società assicuratrice, che sottoscriverà la Polizza stessa, circa il possesso della qualifica e poteri di firma ad impegnare la predetta Società assicuratrice per il rilascio di Polizze Fifejussorie.
5. L'acquirente potrà dichiarare di effettuare il pagamento del prezzo dovuto a saldo o parte di esso, a mezzo di mandato irrevocabile di accredito al Comune, del netto ricavo di mutuo bancario che istruirà presso un istituto di credito di sua scelta e con garanzia sull'immobile. Tale dichiarazione, a pena di decadenza dovrà essere effettuata al momento della presentazione dell'offerta economica di acquisto e l'accredito dovrà essere effettuato entro e non oltre 60 giorni dalla stipulazione del contratto di vendita.
6. Entro 60 giorni lavorativi dalla chiusura della seduta, l'aggiudicatario provvisorio dovrà procedere, a titolo di caparra, al versamento del 10% del prezzo di aggiudicazione secondo le modalità indicate nell'Avviso di asta pubblica.
7. L'Amministrazione comunale, dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, comunicherà, al soggetto aggiudicatario in via provvisoria, l'aggiudicazione in via definitiva. Entro 60 giorni lavorativi dalla comunicazione, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento, con le modalità indicate nell'Avviso di asta pubblica, di un ulteriore importo a titolo di caparra pari al 10% del prezzo di aggiudicazione pena la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della caparra versata ai sensi del comma precedente. La caparra sarà incamerata dall'Amministrazione comunale qualora l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini previsti dal bando e dal presente Regolamento, gli adempimenti a suo carico.
8. Nel caso in cui l'aggiudicatario provvisorio non proceda, nei termini indicati ai commi precedenti, al versamento della caparra, sarà dichiarato rinunciario e il bene sarà aggiudicato sempre in via provvisoria al soggetto che avrà presentato la seconda migliore offerta.
9. Le alienazioni possono essere realizzate:
 - a. con il trasferimento immediato della proprietà o del possesso dell'immobile nel caso di pagamento a saldo;
 - b. con il trasferimento immediato della proprietà e del possesso dell'immobile e iscrizione di ipoteca a garanzia della parte del prezzo eventualmente dilazionato;
 - c. con il trasferimento immediato della proprietà e del possesso dell'immobile e stipulazione di polizza fidejussoria a garanzia dei pagamenti per la parte del prezzo eventualmente dilazionato.

Art. 20 - Garanzie e fideiussioni

1. Per la partecipazione alla gara deve essere prodotta, qualora richiesta nel bando di gara, insieme con l'offerta, la prova dell'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, in originale o in copia autenticata, a garanzia dell'offerta medesima, pari al 10% del prezzo fissato a base della vendita. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di appalto per fatto del soggetto aggiudicatario.
2. La cauzione di cui al comma precedente è sempre obbligatoria qualora l'importo a base di gara sia superiore a € 100.000,00.

3. Il deposito può essere costituito mediante fideiussione bancaria assicurativa, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Sant'Antioco, depositato presso la Tesoreria dell'Ente.
4. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'appalto.
5. Le caratteristiche delle polizze di cui al presente articolo devono essere quelle di cui al comma 4. del precedente art. 19.

Art. 21 - Stipulazione del contratto

1. Il Contratto è stipulato dal Responsabile del Settore comunale competente che ha in carico il procedimento ed è rogato di norma da un notaio di fiducia dell'acquirente. Tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti alla sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente.
2. Il Contratto dovrà essere stipulato nel rispetto dei seguenti termini:
 - a. per immobili il cui valore di stima è inferiore o pari a € 100.000,00: entro 120 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva;
 - b. per immobili il cui valore di stima è superiore a € 100.000,00 e inferiore a € 1.000.000,00: entro 150 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva;
 - c. per immobili il cui valore di stima è pari o superiore a € 1.000.000,00: entro 180 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.
3. Qualora, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nei termini di cui al comma 2, l'atto con cui si dispone l'alienazione è revocato e l'Amministrazione tratterrà la caparra versata ai sensi dell'art. 19.
4. I termini indicati al comma 2, potranno essere prorogati una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

Art. 22 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per il Comune di Sant'Antioco a seguito della esecutività della deliberazione consiliare che lo approva.
2. A far tempo dall'entrata in vigore, sono da intendersi abrogate tutte le norme, regolamentazioni, disposizioni, etc. comunali contrastanti con il presente Regolamento.