



COMUNE DI SALERNO

---

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

## **Indice**

### **SEZIONE I – Disposizioni Generali**

<b>Art. 1</b> - oggetto.....	pag. 3
<b>Art. 2</b> – Beni alienabili.....	pag. 3
<b>Art. 3</b> – Piano di dismissione.....	pag. 3

### **SEZIONE II – Tipologia dei beni**

<b>Art. 4</b> – Beni immobili ad uso non abitativo.....	pag. 4
<b>Art. 5</b> – Beni immobili ad uso abitativo.....	pag. 4
<b>Art. 6</b> – Diritti reali immobiliari ed Edificatori.....	pag. 5
<b>Art. 7</b> – Beni vincolati e di Edilizia Residenziale Pubblica.....	pag. 5
<b>Art. 8</b> – Beni soggetti a diritto di prelazione.....	pag. 5

### **SEZIONE III – Modalità di vendita**

<b>Art. 9</b> – Determinazione del valore di vendita degli immobili e dei diritti...	Pag. 5
<b>Art.10</b> – Metodi di Alienazione.....	pag. 6
<b>Art.11</b> – Vendita diretta.....	pag. 6
<b>Art.12</b> – Trattativa privata.....	pag. 7
<b>Art.13</b> – Trattativa privata diretta.....	pag. 7
<b>Art.14</b> – Prelazione.....	pag. 8

### **SEZIONE IV – Procedura di gara**

<b>Art.15</b> – Metodo di aggiudicazione.....	pag. 8
<b>Art.16</b> – Pubblicità.....	pag. 9
<b>Art.17</b> – Presentazione dell’offerta.....	pag. 9
<b>Art.18</b> – Garanzie.....	pag. 10
<b>Art.19</b> – Svolgimento della gara.....	pag. 10
<b>Art.20</b> – Cause di esclusione dalla gara.....	pag. 11

### **SEZIONE V – Stipula del contratto**

<b>Art.21</b> – Termini di sottoscrizione.....	pag. 11
<b>Art.22</b> – Corresponsione del prezzo di acquisto.....	pag. 12

### **SEZIONE VI – Norme Finali**

<b>Art.23</b> – Rinvio.....	pag. 12
<b>Art.24</b> – Abrogazione di norme.....	pag. 12
<b>Art.25</b> – Entrata in vigore.....	pag. 13

## **Sezione I - Disposizioni Generali**

### **Art.1 Oggetto**

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, e dei diritti edificatori appartenenti al patrimonio del Comune di Salerno.
2. E' adottato ai sensi dell'art. 12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997 n. 127, con riguardo alle procedure di dismissione poste in essere in deroga alle norme di cui alla Legge n. 783 del 24 dicembre 1908, e s.m.i., al Regolamento approvato con Regio Decreto n. 454 del 17 giugno 1909, e s.m.i., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
3. Con le disposizioni del presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale assicura criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
4. Le procedure regolamentate con il presente atto fanno riferimento alla legge n. 560/93 e s.m.i., alla legge n. 410 del 23/11/2001, alle leggi della Regione Campania n. 24/2003 e n. 16 del 22/12/2004.

### **Art.2 Beni Alienabili**

1. Sono alienabili:
  - a) gli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
  - b) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
  - c) i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
  - d) i beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto, motivato provvedimento di sdemanializzazione;
  - e) i diritti reali costituiti, la capacità edificatoria presente sulle aree di sedime, maturata prima della loro realizzazione e mai utilizzata, sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a, b, c e d;
  - f) i diritti edificatori.
2. I beni individuati al comma 1 possono essere ceduti in tutto o in parte, così come il loro sottosuolo o soprasuolo, anche secondo modalità disgiunte.

### **Art.3 Piano di dismissione**

1. Il piano, ovvero l'elenco dei beni e/o dei diritti da dismettere di cui al precedente art. 2, viene definito dalla Giunta Comunale con apposita deliberazione.
2. La Giunta Comunale assegna al competente Settore l'istruttoria della procedura che comprende tutte le attività propedeutiche alla vendita, ed in particolare la perizia estimativa dei beni e dei diritti.
3. Il valore risultante dalla perizia estimativa è indicato nelle entrate del bilancio preventivo dell'esercizio finanziario nel quale si prevede di realizzare la vendita. La delibera consiliare di

approvazione del bilancio preventivo, alla quale è allegata la delibera di giunta di cui al comma 1, come previsto dall'art. 172 comma c del D.Lgs. n. 267/2000, costituisce autorizzazione all'alienazione.

4. Qualora per esigenze di mercato o per altre motivazioni, si ritenesse opportuno procedere alla vendita prima dell'approvazione del nuovo bilancio preventivo, ovvero si dovesse procedere all'alienazione di beni e/o diritti diversi da quelli elencati nei documenti di programmazione, la relativa decisione deve essere assunta con uno specifico provvedimento consiliare che, indicando le ragioni dell'urgenza, modifica anche il bilancio di esercizio, registrando nell'entrata il prezzo di vendita previsto e nelle spese i relativi costi.

5. I successivi provvedimenti, inerenti alla procedura di vendita per entrambe le fattispecie, sono assunti con determinazioni dei responsabili delle strutture competenti, nel rispetto della forma prescritta dall'art. 192 del decreto legislativo n. 267/2000.

## **Sezione II – Tipologia dei beni**

### **Art.4**

#### **Beni immobili ad uso non abitativo**

1. L'Amministrazione Comunale individua i beni immobili da alienare aventi destinazione d'uso non abitativo, tra gli altri:

- a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
- c) ogni altro bene immobile che l'Amministrazione Comunale abbia interesse a dismettere.

2. I beni di cui al comma 1, sono soggetti ad alienazione con procedura competitiva tramite asta pubblica, esclusi i casi di cui all'art.11 e 13 e ferme le disposizioni della legge n. 410/2001.

### **Art.5**

#### **Beni immobili ad uso abitativo**

1. La vendita degli alloggi e.r.p. è effettuata ai sensi e per gli effetti della legge 24 dicembre 1993 n. 560, e s.m.i., ed ai sensi della legge della Regione Campania n. 24/2003 e s.m.i.

2. L'introito, derivante dall'alienazione dei beni di cui al comma 1, dovrà essere destinato alla realizzazione, all'acquisto o alla sistemazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, in risposta all'emergenza abitativa, ovvero per interventi tesi al recupero, miglioramento e riqualificazione urbana dei quartieri in cui ricadono complessi abitativi di e.r.p.

3. La vendita dei beni immobili ad uso abitativo di patrimonio disponibile è effettuata ai sensi e per gli effetti della legge 23 novembre 2001 n. 410 e s.m.i.

4. In favore dei legittimi conduttori dei beni di cui al comma 3 è riconosciuto il diritto di opzione per l'acquisto per il cui esercizio lo stesso conduttore deve essere nella detenzione dell'immobile, in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori, e non deve essere proprietario di altro bene ad uso abitativo nel comune di residenza.

5. Gli immobili inoptati e quelli liberi sono soggetti ad alienazione con procedura competitiva tramite asta pubblica .

## **Art.6**

### **Diritti Reali Immobiliari ed Edificatori**

1. L'Amministrazione Comunale individua i diritti reali immobiliari, i diritti edificatori di aree pubbliche, nonché quelli oggetto di perequazione urbanistica compresi nei comparti edificatori del PUC, da alienare.
2. L'alienazione dei diritti edificatori, è ammessa altresì come:
  - a) strumento compensativo dei vincoli espropriativi decaduti, quale risarcimento per il mancato indennizzo;
  - b) alternativa ai procedimenti espropriativi.
3. L'alienazione dei diritti reali immobiliari avviene con procedura competitiva tramite asta pubblica e qualora quest'ultima vada deserta, mediante trattativa privata, esclusi i casi di cui all'art. 11.
4. I soggetti attuatori dei comparti edificatori previsti nel PUC possono esercitare, pro quota, il diritto di prelazione nell'acquisizione delle aree e/o dei relativi diritti edificatori, al maggior prezzo risultante dall'esperimento d'asta.
5. Qualora la prelazione non venga esercitata da tutti i proprietari aventi facoltà, ne conseguirà un proporzionale accrescimento della quota da acquisire in favore dei soli soggetti che eserciteranno la prelazione.

## **Art.7**

### **Beni vincolati e di Edilizia Residenziale Pubblica**

1. L'alienazione di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato, è subordinata alla formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione, a norma di legge.

## **Art.8**

### **Beni soggetti a diritto di prelazione**

1. Qualora il bene sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dal successivo art. 14 e dalla normativa vigente.

## **Sezione III - Modalità di vendita**

### **Art.9**

#### **Determinazione del valore di vendita degli immobili e dei diritti**

1. Nel piano di dismissione, approvato dai competenti Organi Comunali, viene stabilito il prezzo di vendita per ogni immobile, diritto reale e diritto edificatorio.
2. Tale prezzo è determinato con apposita perizia estimativa redatta dal competente ufficio

comunale o dall'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'art. 64 comma 3 del decreto legislativo n. 300 del 30/07/1999.

3. La perizia deve tener conto di tutti gli elementi concernenti il bene da alienare, in particolare:

a) per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo che risultino occupati, del valore medio di mercato al quale può essere applicato l'abbattimento stabilito nel medesimo programma di vendita;

b) per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo che risultino liberi o inoptati, del valore medio di mercato al quale può essere applicato l'abbattimento stabilito nel medesimo programma di vendita;

c) per quanto riguarda gli immobili ad uso non abitativo, del valore medio di mercato senza applicazione di alcun abbattimento;

d) per quanto riguarda i diritti edificatori, di aree pubbliche, nonché quelli oggetto di perequazione urbanistica compresi nei comparti edificatori del PUC, dei criteri fissati dal regolamento per la disciplina dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

4. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore del bene, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine della scelta della procedura di alienazione più appropriata.

5. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente ove previsti, così come delle spese tecniche (ad esempio, per la redazione di frazionamenti catastali, volture o altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita) e delle spese contrattuali.

6. Nel bando di gara, o nella lettera d'invito, ovvero nelle comunicazioni rituali della vendita diretta, dovrà essere indicato il prezzo di stima, come sopra determinato, e che le spese di cui al punto 5 sono a carico dell'acquirente.

## **Art.10**

### **Metodi di alienazione**

1. L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione dei beni immobili, dei diritti reali e dei diritti edificatori mediante la procedura competitiva del pubblico incanto con le modalità di cui all'art. 73 lettera c del R.D. n. 827/1924, salvo i casi di vendita di alloggi di e.r.p., di vendita diretta, trattativa privata e trattativa privata diretta, indicati negli articoli seguenti.

## **Art.11**

### **Vendita diretta**

1. È ammessa la vendita diretta:

a) degli immobili, indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione di cui al successivo art. 14, nei casi di:

- alienazione a favore di enti pubblici;

- alienazione a favore di soggetti privati o di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica, che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale;

- alienazione a favore di inquilini intestatari di contratti di locazione in essere, o in corso di rinnovo, già deliberato dall'Amministrazione, purché il titolare del contratto si trovi nella detenzione dell'immobile, sia in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori, e non sia titolare di diritto di proprietà, e/o usufrutto, e/o abitazione su altro immobile ad uso abitativo ubicato nel comune di residenza;
  - alienazione a favore di parenti, ovvero affini entro il terzo grado, conviventi da almeno un biennio dalla data di comunicazione dell'offerta di vendita, con gli inquilini intestatari di contratti di locazione, previa specifica autorizzazione da parte del conduttore. In tal caso, con l'atto di compravendita, l'acquirente deve garantire a favore del conduttore e del suo coniuge, il diritto di abitazione;
  - cessione di un bene immobile allorché sia finalizzata alla permuta con un altro bene che l'Amministrazione Comunale ritenga utile acquisire per il perseguimento dei propri fini istituzionali e/o di pubblico interesse;
  - allorché la cessione o la permuta risulti all'interno di una convenzione, nell'ambito di un atto di pianificazione urbanistica attuativa;
  - nei casi ammessi dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici ed in ogni altro caso ammesso dalla legge.
- b) dei diritti edificatori e dei diritti oggetto di perequazione urbanistica, indipendentemente dal valore, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione di cui al successivo art.14, nei casi di:
- alienazione dei diritti come strumento compensativo dei vincoli espropriativi decaduti;
  - alienazione dei diritti come alternativa al procedimento espropriativo;
  - allorché la cessione o la permuta risulti all'interno di una convenzione, nell'ambito di un atto di pianificazione urbanistica attuativa;
  - nei casi ammessi dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici ed in ogni altro caso ammesso dalla legge.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque, ai fini della contrattazione delle alienazioni di cui al comma 1, di comunicare, ove necessario, le forme, le modalità e le cautele che riterrà opportuno debbano essere osservate.
3. Nell'ipotesi in cui le suddette condizioni ricorrano in capo a più soggetti, all'interno della medesima categoria o in categorie differenti, si procederà in virtù degli artt.12 e 13.
4. La vendita diretta è autorizzata, altresì, nel caso ricorrano circostanze eccezionali e speciali, di cui si dovrà dare congrua motivazione nel provvedimento deliberativo di vendita.

## **Art.12**

### **Trattativa privata**

1. Il sistema della trattativa privata, previo esperimento di gara ufficiosa, può essere adottato in conformità a quanto previsto dall'art. 14, comma 12 della Legge n. 449/1997:
- a) per importi di stima superiori ad € 154.937,07 (da aggiornare annualmente in adeguamento agli indici I.S.T.A.T.), qualora il pubblico incanto vada deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, salvo che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali;
  - b) per importi di stima inferiori o uguali ad € 154937,07 (da aggiornare annualmente in adeguamento agli indici I.S.T.A.T.) se non oggetto di trattativa privata diretta.

## **Art.13**

### **Trattativa privata diretta**

1. Il sistema della trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, può essere adottato ai sensi dell'art. 41, sesto comma del R.D. n. 827/1924, qualora il valore del bene sia inferiore ad € 154.937,07, da aggiornare annualmente in adeguamento agli indici I.S.T.A.T. (ex art. 3 comma 99 L. 662/97 e s.m.i.) e nei seguenti casi:

- a) in caso di immobili ad uso non abitativo, ad uso abitativo liberi e/o inopinati, per i quali siano prevedibili e quindi periziabili grossi interventi manutentivi;
- b) in caso di immobili a bassa redditività o di gestione degli stessi particolarmente onerose;
- c) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile in vendita;
- d) alienazioni di fondi interclusi o parzialmente interclusi, la cui utilità ed il cui valore di mercato, quali beni a sé stanti, siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;
- e) nel caso di cui al primo comma dell'art. 11.

## **Art.14**

### **Prelazione**

1. Oltre ai casi specificatamente previsti dalla legge, è altresì riconosciuto il diritto di prelazione al maggior prezzo risultante dall'esperienza d'asta:

- a) a favore del soggetto titolare di un diritto reale sul bene da alienare il cui prezzo di stima sia superiore ad € 154.937,07 (da aggiornare annualmente in adeguamento agli indici I.S.T.A.T.);
- b) a favore dei soggetti che occupino gli immobili in base ad un rapporto giuridico legittimo, anche se diverso dal contratto di locazione;
- c) ai soggetti attuatori dei comparti edificatori previsti nel PUC, nel caso di vendita dei relativi diritti edificatori. La prelazione potrà essere esercitata, pro quota, da tutti i proprietari aventi facoltà, ovvero in ragione del proporzionale accrescimento della quota stessa a favore dei soli soggetti attuatori dei comparti che eserciteranno tale diritto.

2. Il Dirigente responsabile comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata A/R, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto da parte del beneficiario deve avvenire a mezzo di raccomandata A/R entro 30 giorni successivi al ricevimento della comunicazione, o entro diverso termine stabilito dalla legge.

3. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve stipulare il contratto di compravendita entro e non oltre i 30 giorni dal ricevimento della convocazione da parte della competente Direzione, salvo diverso termine stabilito dalla legge.

## **Sezione IV - Procedura di gara**

### **Art.15**

#### **Metodo di aggiudicazione**

1. L'aggiudicazione per asta pubblica si svolge con il metodo e le modalità previste dall'articolo 73 lettera c e seguenti del Regio Decreto 23.05.1924 n. 827, con aggiudicazione anche in



presenza di una sola offerta valida, secondo quanto disciplinato dal relativo bando di gara.

2. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta.

3. Il programma di dismissione potrà prevedere esperimenti di gara successivi al primo. In tal caso si applicheranno i ribassi dei prezzi come previsti dalla legge n. 410/2001 se ed in quanto compatibili con la natura del bene e/o diritto in vendita.

4. Per l'alienazione dei diritti reali immobiliari e diritti edificatori non sono ammesse offerte in ribasso.

## **Art.16** **Pubblicità**

1. Sia nel caso di alienazione con esperimento di asta pubblica, sia nel caso di alienazione a trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte d'acquisto.

2. Nel caso di pubblico incanto, è data pubblicità mediante affissione integrale del bando all'Albo Pretorio dell'Ente, pubblicazione per estratto dello stesso su almeno due quotidiani con diffusione in ambito provinciale, pubblicazione per estratto a mezzo di manifesti da affiggere per le strade cittadine e presso le sedi delle Circoscrizioni, pubblicazione integrale sul sito web dell'Ente e attraverso ogni altra forma di pubblicità idonea ad assicurare la massima diffusione ed informazione della procedura.

3. Nel caso di trattativa privata, previo esperimento di gara ufficiosa, alla procedura è data pubblicità mediante affissione integrale all'Albo Pretorio dell'Ente, pubblicazione per estratto su almeno un quotidiano con diffusione in ambito locale, pubblicazione per estratto presso le sedi delle Circoscrizioni, pubblicazione integrale sul sito web dell'Ente

## **Art.17** **Domanda di partecipazione** **e** **Presentazione dell'offerta**

1. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso o di spedizione della comunicazione.

2. La domanda di partecipazione deve contenere l'indicazione dell'immobile, del diritto reale e/o del diritto edificatorio che si intende acquistare, la dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, di aver preso visione dello stato di fatto e di diritto nonché di tutti gli atti concernenti la consistenza e la destinazione urbanistica dell'immobile e/o del diritto a cui la domanda si riferisce.

3. L'offerta deve essere: redatta in lingua italiana, incondizionata, vincolante ed irrevocabile per un periodo non inferiore a 150 (centocinquanta) giorni dal termine ultimo fissato per la presentazione della domanda di partecipazione, sottoscritta dall'interessato e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità. Il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere.

4. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre si intenderà valido quello più vantaggioso per l'Ente. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.
5. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno indicati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.
6. Le domande di partecipazione, pena l'esclusione dalla gara, dovranno essere formulate secondo le modalità previste nel bando e dovranno pervenire nei termini prescritti. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

## **Art.18 Garanzie**

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali anche parziali a favore di terzi.
2. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione pari almeno al 10% del valore posto a base d'asta degli immobili, dei diritti reali ed edificatori. La cauzione è destinata a garantire la mancata sottoscrizione del contratto di compravendita da parte del soggetto aggiudicatario.
3. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. n. 445/2000.
4. La cauzione deve essere costituita mediante deposito presso la Tesoreria dell'Ente. Questo deposito costituisce pegno a favore dell'Amministrazione, affidato all'istituto bancario ai sensi dell'art. 2786, comma 2, ultima parte, del codice civile.
5. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara e non aggiudicatari saranno svincolate dopo l'aggiudicazione definitiva del bene.
6. Qualora il soggetto aggiudicatario non versi il corrispettivo secondo l'offerta presentata, oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Ente, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.
7. L'Ente potrà richiedere la costituzione di un ulteriore deposito, nelle stesse forme previste per la cauzione, dell'importo corrispondente alle spese tecniche, amministrative e contrattuali poste a carico dell'acquirente.

## **Art. 19 Svolgimento della gara**

1. La presentazione o apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica secondo quanto disciplinato dal relativo bando di gara. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente.
2. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.
3. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere un'offerta migliorativa ai soggetti che hanno presentato le offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, secondo quanto disciplinato dal relativo bando.
4. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti, o nessuno di

essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

5. Se l'incanto non può compiersi nello stesso giorno in cui è stato aperto sarà continuato nel primo giorno seguente non festivo.

6. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'appalto con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

7. Nel caso in cui il bene da alienare sia gravato da un diritto reale a favore di terzi, ed il prezzo di stima del bene stesso superi € 154.937,07 (da aggiornare annualmente in adeguamento agli indici I.S.T.A.T.), viene riconosciuto il diritto di prelazione come specificato dall'art. 14.

8. Nel caso di cui al precedente comma 7, ed in tutti i casi per i quali la legge prevede l'esercizio del diritto di prelazione, si procede, con determinazione dirigenziale, all'aggiudicazione provvisoria al miglior offerente.

9. Il titolare del diritto di prelazione, sulla base della miglior offerta, può esercitare il diritto stesso nei termini di cui al precedente art. 14.

10. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

## **Art.20**

### **Cause di esclusione dalla gara**

1. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:

a) le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a stipulare con la pubblica amministrazione, ai sensi di legge;

b) le offerte espresse in modo condizionato e/o assoggettate ad un termine iniziale o finale di efficacia;

c) le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata e le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni del nominativo del soggetto concorrente e dell'oggetto della gara;

d) la mancata costituzione della cauzione e/o del deposito delle spese, ovvero la presentazione della domanda e dell'offerta difformi dalle modalità e prescrizioni previste in bando;

e) il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto e comunque per cause non imputabili al Comune.

## **Sezione V - Stipula del contratto**

### **Art.21**

#### **Termini di sottoscrizione**

1. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto, nelle forme e modalità previste dal Codice Civile, nel termine di giorni 50 (cinquanta) dalla data del provvedimento di definitiva aggiudicazione o della comunicazione nel caso di vendita diretta.

2. La stipulazione del contratto deve essere preceduta da apposita determinazione del Dirigente responsabile del procedimento.

3. Il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo, o di prodotti economico-finanziari equivalenti, che non siano stati

ancora erogati per cause non imputabili al soggetto stesso.

4. Il contratto viene rogato da notaio scelto dall'acquirente a cui accedono tutte le relative spese, oppure dal Segretario Generale Comunale, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera c) del Dlgs n° 267/2000. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare alla Tesoreria Comunale, gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/1962, prima della stipulazione del contratto. Restano a carico dell'acquirente i successivi adempimenti di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

5. In ogni caso la vendita viene stipulata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

## **Art.22**

### **Corresponsione del prezzo di acquisto**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti dell'asta pubblica o della trattativa privata o della vendita diretta.

2. Il pagamento può avvenire:

a) tramite versamento dell'intero importo presso la Tesoreria Comunale e con obbligo di comprovare, con idonea documentazione, l'avvenuto versamento almeno dieci giorni prima della data di stipula;

b) con versamento dell'intero importo al momento della stipula tramite uno o più assegni bancari circolari non trasferibili intestati al Comune di Salerno;

c) secondo le modalità previste dalla legge n. 560/93 e dalla legge della Regione Campania n. 24/2003 per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

3. In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità, per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita con riserva di proprietà dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo, da versarsi al momento della stipula del contratto, come sopra.

4. Al fine di favorire la conclusione di procedure di cessione di immobili residuali di proprietà comunali in comparti edificatori soggetti a Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata, è consentita la rateizzazione del prezzo di aggiudica in quattro rate trimestrali di pari importo delle quali la prima da versarsi all'atto del rogito e le restanti garantite da polizze fidejussorie bancarie ( comprensive degli interessi legali ) da prestarsi entro la data del rogito.

## **Sezione VI - Norme finali**

### **Art.23**

#### **Rinvio**

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento, si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

**Art.24**  
**Abrogazione di norme**

1. Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento, salvo diverse disposizioni di legge.

Si, osservano per quanto compatibili, le norme che regolano il contratto di compravendita, contenute nel capo I del titolo III del libro IV del Codice Civile.

**Art.25**  
**Entrata in vigore**

1. Ai sensi dell'art. 134 del nuovo T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000, il presente regolamento entra in vigore all'esecutività della relativa deliberazione Consiliare di approvazione.