

COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA

PROVINCIA DI PIACENZA

**REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DI
BENI IMMOBILI COMUNALI**

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 06/08/2015

INDICE

- Art. 1 - Finalità ed oggetto
- Art. 2 - Beni alienabili
- Art. 3 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari
- Art. 4 - Destinazione delle entrate
- Art. 5 - Valutazione e stima dei beni
- Art. 6 - Prezzo di vendita
- Art. 7 - Compiti ed attribuzioni
- Art. 8 - Procedure di vendita e condizioni
- Art. 9 - Beni soggetti a diritto di prelazione
- Art. 10 - Asta Pubblica
- Art. 11 - Asta Pubblica – offerte
- Art. 12 - Aste deserte
- Art. 13 - Aggiudicazione provvisoria e stipula preliminare
- Art. 14 . Aggiudicazione definitiva
- Art. 15 - Capacità a contrarre
- Art. 16 - Garanzie e Cauzione
- Art. 17 - Trattativa Privata Diretta
- Art. 18 - Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa
- Art. 19 - Permuta
- Art. 20 - Pubblicità
- Art. 21 - Contratto
- Art. 22 - Spese contrattuali
- Art. 23 - Norma finale
- Art. 24 - Entrata in vigore

Art. 1

Finalità ed oggetto

1. Il presente Regolamento, ai sensi della vigente normativa, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Fiorenzuola d'Arda in deroga alle norme vigenti per le amministrazioni statali in materia di alienazione di beni immobili disponibili, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. 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.

Art. 2

Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione ed altre cause;
 - b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
 - e) i beni immobili inseriti nel piano delle alienazioni;
2. Per l'alienazione degli alloggi classificabili di "Edilizia Residenziale Pubblica" si procederà secondo quanto statuito dalla Legge 24 dicembre 1993 n. 560 e successive modifiche ed integrazioni, nonché da eventuali Leggi Regionali in materia.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Art. 3

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. L'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo viene programmata annualmente con un piano di dismissione del patrimonio immobiliare non più rispondente alle finalità pubbliche e/o altrimenti utilizzabile, secondo quanto statuito dall'art. 58 del D.L. 25/06/2008 n. 112, modificato dalla Legge 06/08/2008 n. 133 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Nel Piano sono indicati:

- a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) il valore presunto di stima del bene da porre a base d'asta.

3. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi del 2° comma, lettera l) dell'art. 42 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, viene approvato annualmente ed allegato al Bilancio di Previsione e deve essere altresì coordinato con la programmazione economico- finanziaria pluriennale.

4. Il Piano delle Alienazioni può essere, anche in corso d'anno, modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 4

Destinazione delle entrate

1. I proventi delle alienazioni dei beni immobili sono destinati all'incremento del patrimonio comunale, alla realizzazione di opere pubbliche od a spese di investimento ovvero ai fini previsti dall'art. 193, comma 3 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 5

Valutazione e stima dei beni

1. Il prezzo del bene da porre a base d'asta è determinato dal competente Ufficio Tecnico Comunale, avendo riguardo di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato dei luoghi e di diritto, della destinazione d'uso, al fine di pervenire al più probabile valore di mercato mediante uno o più dei seguenti metodi:

- stima sintetica a vista;
- stima storica sulla base dei passati valori di compravendita;
- stima per confronto con altri beni vicini e simili per condizioni intrinseche ed estrinseche;
- stima per capitalizzazione del reddito medio annuo e continuativo che il bene potrà conseguire.

2. La relazione di stima, eventualmente accompagnata dagli elaborati grafici e tecnici necessari (planimetrie, descrizione analitica del bene, documentazione fotografica etc.) dovrà indicare il valore di stima.

3. In fase di prima applicazione del presente Regolamento, il piano delle alienazioni verrà redatto in base ai valori precedentemente già determinati con il provvedimento dell'anno precedente, ove non sia disponibile una stima redatta secondo quanto previsto nel presente articolo.

4. L'Ufficio preposto, con cadenza annuale, procederà a stilare un programma di valutazioni da sottoporre all'Amministrazione al fine di poter in tempo utile inserire nel Piano delle Alienazioni annuale, previsto dal precedente art. 3, i valori estimativi dei singoli immobili alienabili o da valorizzare.

Art. 6

Prezzo di vendita

1. Il prezzo del bene posto a base d'asta, determinato dall'Ufficio preposto ed eventualmente, qualora il bene da stimare abbia caratteristiche particolari, da un tecnico esterno incaricato, tiene conto dei criteri di valutazione di cui al precedente art. 5 nonché dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene al momento dell'atto di disposizione, senza alcun obbligo per il Comune di eseguire verifiche, accatastamenti, frazionamenti, vulture ovvero assumere atti per modificare lo stato dei luoghi e della titolarità.
2. Qualora norme statali o regionali lo prevedano il prezzo di vendita verrà determinato da uno dei soggetti individuati nel comma precedente sulla base di apposita perizia asseverata.
3. Il valore determinato in perizia estimativa costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto di IVA se dovuta, sul quale saranno formulate le offerte.
4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico del dell'aggiudicatario e se ritenuto necessario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (es. frazionamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno e quant'altro necessario).

Art. 7

Compiti ed attribuzioni

1. Il Funzionario Responsabile del Settore preposto è competente all'adozione e formazione degli atti relativi alla procedura di dismissione.
2. Per lo svolgimento delle attività gli altri uffici dell'Amministrazione Comunale sono obbligati a fornire la massima collaborazione ed a fornire tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché per lo svolgimento di attività istruttorie - in modo particolare quelle di carattere tecnico e/o urbanistico - anche presso altri uffici pubblici.
3. In caso di urgenza, il Funzionario Responsabile citato al precedente art. 1 potrà motivatamente incaricare tecnici esterni per la redazione della stima, del tipo di frazionamento sia per il catasto terreni che per il catasto urbano, per l'espletamento di pratiche catastali ed altre attività connesse e necessarie per la definizione del procedimento.
4. Sulla base dell'elencazione del Piano delle Alienazioni, il Funzionario Responsabile competente, tenendo anche conto delle direttive dell'Amministrazione Comunale e delle esigenze di bilancio, determina le priorità ed individua i beni da porre in vendita nel corso dell'anno.

5. Il medesimo Funzionario, per l'avvio della procedura di alienazione, provvede con proprie determinazioni:

- ad individuare il bene oggetto dell'alienazione;
- ad approvare il bando di asta;
- a definire le forme di pubblicità e gli eventuali relativi costi;
- a stabilire eventualmente la partizione per lotti, nel caso in cui non sia già stata prefigurata in sede di approvazione del programma di alienazioni.

Art. 8

Procedure di vendita e condizioni

1. Le alienazioni sono effettuate, in via generale, con procedure ad evidenza pubblica, da esperirsi mediante offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, secondo le procedure di cui agli articoli seguenti.

2. Ai sensi della vigente normativa, 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 ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

3. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica ;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata;
- d) permuta.

Art. 9

Beni soggetti a diritto di prelazione

1. Quando un bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata come indicato nei commi che seguono.

2. Per quanto a conoscenza dell'Ente, a coloro che godono del diritto di prelazione, è data notizia dell'offerta di vendita, mediante comunicazione a mezzo di lettera raccomandata o altro mezzo legale di comunicazione, contenente l'indicazione dei beni offerti, del prezzo di riferimento, della scadenza dell'offerta, nonché della ragione di prelazione e delle modalità di esercizio del diritto stesso.

3. Il titolare del diritto di prelazione è tenuto ad esercitarlo nei modi come sopra comunicati, al prezzo di provvisoria aggiudicazione ottenuto in gara, entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla avvenuto ricevimento della comunicazione.

4. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata tramite gara ufficiosa ad offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro il termine assegnato dal Funzionario Responsabile .

5. Il Funzionario Responsabile invita i concorrenti a far pervenire entro 15 giorni

dall'apertura delle buste una proposta migliorativa.

6. In caso di parità si procede ad oltranza fino ad ottenere il prezzo più elevato entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dall'avvio della trattativa. Successivamente si procederà a sorteggio alla presenza dei suddetti concorrenti.

7. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

8. Qualora l'asta vada deserta, il titolare del diritto di prelazione può esercitarlo, entro il termine perentorio di 30 giorni dalla comunicazione dell'esito della gara, corrispondendo il prezzo fissato a base d'asta

9. Scaduto il termine perentorio, di cui ai precedenti commi 3 e 8, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto si procede con gli adempimenti consequenziali.

Art. 10

Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 6. Le offerte vanno inviate al Comune, ad esclusivo rischio del concorrente, nel termine massimo previsto dal bando.

2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Funzionario Responsabile che individua i beni da alienare, approva il bando d'asta ed impegna le necessarie somme.

3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Art. 11

Asta Pubblica – Offerte

1. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara ed è fatta da una apposita Commissione, nominata secondo le modalità previste dalla vigente normativa.

2. Le offerte per essere valide devono pervenire, in piego sigillato, improrogabilmente entro la data e l'ora stabilite nell'avviso. Per le offerte che non siano pervenute o siano pervenute fuori tempo non sono ammessi reclami.

3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.

5. Sono ammesse offerte per procura rilasciata mediante atto notarile.
6. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

Art. 12

Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo, se ritenuto opportuno, fino ad un massimo del 10%.
2. Dal secondo incanto andato deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere alla vendita a trattativa privata come previsto dall'art. 17 lett. e), all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.

Art. 13

Aggiudicazione provvisoria e stipula preliminare

1. Nel caso in cui l'asta contempli il diritto di prelazione a favore di specifici soggetti, si procederà all'aggiudicazione provvisoria al migliore offerente.
2. All'aggiudicazione provvisoria farà seguito il preliminare di vendita, con indicati i dati anagrafici dell'aggiudicatario provvisorio, il prezzo della vendita e tutte le norme pattuite, nonché la clausola per l'eventuale prelazione, da notificarsi ai soggetti aventi titolo alla prelazione per gli effetti contemplati dall'art. 9.
3. Ove il bando di asta pubblica non contempli il diritto di prelazione il Verbale di gara è definitivo e, conseguentemente, non sarà necessario la stipula del preliminare di vendita.

Art. 14

Aggiudicazione definitiva

1. Nel caso in cui nessun soggetto abbia esercitato il diritto di prelazione, nei modi e nei tempi contemplati dalle norme di cui al presente Regolamento, si procederà all'aggiudicazione definitiva a favore del soggetto aggiudicatario provvisorio, mentre, nel caso di esercizio di prelazione, l'aggiudicazione definitiva verrà effettuata come previsto dalle norme innanzi richiamate.
2. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire nei tempi e nei modi che risulteranno necessari in relazione alle esigenze e disponibilità del Comune e, comunque,

entro i tre mesi successivi all'aggiudicazione definitiva.

Art. 15

Capacità a contrarre

1. L'acquirente deve avere la capacità a contrarre con la pubblica amministrazione e non incorrere nei divieti speciali di comprare previsti dall'art. 1471 c.c.
2. A tal fine, insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti speciali di comprare di cui all'articolo 1471 del codice civile.

Art. 16

Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme indicate dal bando d'asta o da apposito provvedimento dell'Amministrazione, è determinata in misura pari al 10% del valore del bene. La stessa viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo di aggiudicazione, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incamerata se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
4. I depositi effettuati dai concorrenti che non sono risultati aggiudicatari saranno restituiti dopo l'aggiudicazione definitiva della gara.

Art. 17

Trattativa Privata Diretta

1. Il Consiglio Comunale - al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Onlus, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio - può con proprio unico provvedimento ammettere la trattativa privata diretta ed autorizzare la vendita diretta, nelle seguenti ipotesi:
 - a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
 - 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) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;

- d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati (ad esempio proprietari frontisti);
- e) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 12;
- f) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (importo massimo pari ad €. 20.000,00.-) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);

2. Con lo stesso provvedimento il Consiglio Comunale procederà alla verifica della sussistenza dei requisiti previsti dal precedente comma, indicandone prezzo e condizioni, a favore dell'interessato o del soggetto, che sarà individuato a seguito di gara ufficiosa nel solo nel caso in cui i soggetti interessati sono più d'uno. Di detto provvedimento viene data immediata notizia mediante pubblicazione per estratto da effettuarsi nelle forme di cui all'art. 20.

3. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene ai sensi dell'art. 41, sesto comma, del R.D. n. 827/1924, sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 6.

4. Nel caso previsto dalla lettera e) il prezzo di mercato di cui al precedente comma è quello posto a base dell'ultimo incanto deserto.

5. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al successivo articolo 18.

6. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita il Funzionario Responsabile del Settore dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

7. Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 16.

Art. 18

Trattativa Privata Diretta preceduta da gara ufficiosa

1. Nelle ipotesi di cui al precedente art. 17 ed in presenza di più soggetti aventi contemporaneamente titolo all'acquisto si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara ufficiosa con le modalità di cui al presente articolo.

2. Il Responsabile del procedimento avvisa gli interessati della gara ufficiosa, trasmettendo apposito invito con indicate le modalità della gara e la documentazione da produrre.

3. Nel giorno stabilito dall'invito l'apposita Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

4. L'alienazione è disposta con determinazione del Funzionario Responsabile a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.
5. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 16 e 17.

Art. 19

Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di pubblica utilità da indicarsi in una delibera consiliare, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.
2. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento.
3. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 16 e 17.

Art. 20

Pubblicità

1. Ai sensi della vigente normativa sono garantite alle alienazioni adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. I bandi delle aste devono essere obbligatoriamente pubblicati:
 - a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di €. 200.000,00.-: in forma integrale sul sito WEB ed all'Albo pretorio on-line del Comune di Fiorenzuola d'Arda;
 - b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore a €. 200.000,00.-: in forma integrale sul sito WEB ed all'Albo pretorio on-line del Comune di Fiorenzuola d'Arda e, se ritenuto opportuno, utilizzando le Pubbliche Affissioni per l'esposizione di apposite locandine contenenti un estratto del bando nel Comune di ubicazione del bene, ed ulteriori idonee forme di pubblicità.
3. Al fine di dare ampia pubblicità il Funzionario Responsabile del Settore potrà di volta in volta valutare l'opportunità di comunicare il bando alle associazioni di proprietari di immobili provinciali e regionali, alle associazioni o sindacati provinciali o regionali, alle associazioni di costruttori, alle agenzie di intermediazione immobiliare.
4. Delle deliberazioni di Giunta comunale che autorizzano la trattativa privata nelle ipotesi di cui agli artt. 17, 18 e 19 deve essere dato immediato avviso, a cura del Responsabile del procedimento, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line e sul sito WEB del Comune di Fiorenzuola d'Arda.
5. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei singoli provvedimenti di vendita.

Art. 21

Contratto

1. La vendita degli immobili viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile e tenuto conto del dispositivo di cui all'art. 97 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche o integrazioni.
2. Il prezzo di acquisto dovrà essere versato presso il Tesoriere Comunale ed esibita la relativa attestazione di pagamento prima della stipula dell'atto. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione, mentre diversamente sarà trattenuto dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.
3. Nel caso la stipulazione dell'atto di compravendita non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'Amministrazione Comunale tratterrà la cauzione versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni eventualmente causati al Comune dall'aggiudicatario stesso.

Art. 22

Spese contrattuali

1. Ai fini delle spese derivanti dal contratto di acquisto si applicano le disposizioni previste dal comma 275 dell'articolo 1 della Legge n. 311 del 2004, che prevedono l'esenzione dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto, relativamente alle operazioni, agli atti, ai contratti, ai conferimenti ed ai trasferimenti di immobili di proprietà dei comuni, in favore di fondazioni, società di cartolarizzazione o associazioni riconosciute.
2. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario le seguenti spese:
 - le spese tecniche da sostenere (es. frazionamento catastale definizione sanatorie, ecc.)
 - le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

Art. 23

Norma finale

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di settore.

Art. 24

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entrerà in vigore a intervenuta esecuzione della delibera di approvazione.
2. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del

presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.