

COMUNE DI FANO

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI FANO

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 21.04.2010
Integrato e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 373 del 19.12.2011
Integrato e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 280 del 27.12.2012
Integrato e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 219 del 08.11.2013
Integrato e modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 154 del 09.09.2015

INDICE GENERALE

SEZIONE I – OGGETTO

- Art. 1: Oggetto del Regolamento
- Art. 2: Beni immobili di interesse storico ed artistico
- Art. 3: Competenze degli organi

SEZIONE II – ALIENAZIONE BENI IMMOBILIARI

- Art. 4: Deliberazione del Consiglio Comunale
- Art. 5: Condizioni generali di vendita
- Art. 6: Modalità di vendita
- Art. 6 bis: Prelazione Volontaria
- Art. 7: Perizie e stime dei beni
- Art. 8: Pubblici incanti
- Art. 9: Pubblicità degli avvisi di gara
- Art 10: Commissione di gara
- Art. 11: Offerte per procura o per persona da nominare
- Art. 12: Deposito di garanzia
- Art. 13: Modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della gara
- Art. 14: Verbale di gara
- Art. 15: Restituzione dei depositi
- Art. 16: Approvazione verbale di gara
- Art. 17: Pagamento del prezzo di vendita
- Art. 18: Casi di vendita a trattativa privata
- Art. 19: Concessione del diritto di superficie
- Art. 20: Spese contrattuali

SEZIONE III – Disposizioni finali e transitorie

- Art. 21: Abrogazione di norme
- Art. 22: Pubblicità del Regolamento
- Art. 23: Entrata in vigore del Regolamento

Art. 23 bis: Norma transitoria

Art. 24: Norme di rinvio

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge n. 127/97, i criteri e le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile del Comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e dei criteri di trasparenza, mediante adeguate forme di pubblicità, per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

ART.2

BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO

1. Per le alienazioni e per gli altri modi di trasmissione in ambito nazionale ed internazionale di beni immobili di interesse storico ed artistico, si applicano le disposizioni di cui ai capi III e IV del D. Lgs. n. 490 del 29/10/1999 e quelle del D.P.R. 7/09/2000 n. 283 di attuazione del predetto D. Lgs., nel rispetto del disposto dell'art. 12 comma 3 e seguenti della Legge n. 127 del 15/05/1997, **nonché il D. Lgs. 42 del 22.01.2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio.**

ART.3

COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni delle proprietà e gli altri modi di trasferimento di beni immobili patrimoniali nonché di diritti reali di godimento su tali beni sono di competenza del Consiglio Comunale.

2. Il procedimento dipendente e conseguente alla deliberazione del Consiglio Comunale relativa alle alienazioni di cui al comma precedente appartiene esclusivamente al Dirigente competente in materia di patrimonio nel rispetto del presente regolamento; egli è direttamente responsabile sia della regolarità e sia della correttezza della procedura e dei relativi adempimenti. In particolare competono al predetto dirigente tutti gli atti connessi alla scelta del contraente, all'approvazione della stima dei beni nonché la stipula dell'atto notarile di compravendita nonché tutti i provvedimenti e le azioni dirette alla tutela del patrimonio dell'ente.

3. Gli adempimenti relativi alla pubblicazione degli incanti sono espletati dall'Ufficio competente in materia di appalti.

4. Negli acquisti immobiliari la competenza è riservata al Consiglio Comunale sia in ordine al bene da acquistare sia al valore da corrispondere. Al Dirigente compete il pagamento del controvalore e la firma dell'atto di compravendita.

ART.4

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

1. I beni oggetto di alienazione debbono essere preventivamente identificati in modo che siano indicati nella delibera:

- a) la superficie reale;
- b) la destinazione urbanistica;
- c) dati relativi al possesso;
- d) eventuale contenzioso pendente sul bene;
- e) eventuali vincoli;
- f) prezzo stabilito in base a stima.

ART.5 CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. Il bando di gara con il quale si dispone l'alienazione del bene deve contenere:

- a) la descrizione del bene oggetto di vendita con l'indicazione della superficie reale e della destinazione urbanistica;
- b) l'indicazione dei dati catastali:
 - per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie;
 - per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;
- c) l'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti sul bene;
- d) il prezzo di stima dell'immobile;
- e) dati relativi al possesso dell'immobile;
- f) la natura ed entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare offerta.

2. La vendita è effettuata, altresì, con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- a) vendita a corpo o a misura reale, allo stesso titolo, con i medesimi oneri, passività e servitù, e nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;
- b) le parti si intendono obbligate per effetto del solo atto di aggiudicazione;
- c) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato in una o più soluzioni e comunque il versamento dovrà essere disposto secondo i termini e modalità stabiliti nel bando di gara; **resta inteso che sarà applicato l'interesse legale**; in ogni caso il saldo dovrà essere versato alla data di stipula del contratto;
- d) la natura ed entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare offerta.

3. Il bando di gara disciplina altresì tutti gli aspetti dell'alienazione non riconducibili espressamente al presente regolamento e/o alla delibera di alienazione.

ART.6 MODALITA' DI VENDITA

1. La vendita dei beni avviene mediante pubblici incanti, salvo quanto previsto dal

presente regolamento, sulla base del valore di stima determinato ai sensi del successivo art. 7, previe le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni in conformità di quanto disposto dal presente regolamento.

2. Il pubblico incanto si tiene solo ad unico e definitivo incanto con il metodo delle schede segrete, da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, senza alcuna prefissione di limiti di aumento; sono escluse offerte in diminuzione.

3. Per particolari e motivate esigenze le procedure di gara possono essere esperite anche presso apposito studio notarile individuato dal Responsabile del procedimento.

ART. 6 BIS PRELAZIONE VOLONTARIA

1. Con la Delibera del Consiglio Comunale relativa all'alienazione di beni immobili può essere motivatamente autorizzata nel bando di gara la prelazione, a parità di prezzo e condizioni, a favore di soggetti o categorie di soggetti in possesso di particolari requisiti purchè partecipino validamente all'asta. Qualora i soggetti aventi titolo alla prelazione siano più di uno il diritto di prelazione è riconosciuto in base ai criteri stabiliti dalla deliberazione di vendita.

ART.7 PERIZIE E STIME DEL BENE

1. I beni immobili oggetto di alienazione sono stimati dall'Ufficio competente in materia di Patrimonio ed approvati dal relativo Dirigente sulla base di apposita perizia di stima. Per la stima di beni aventi complesse caratteristiche il Dirigente competente può avvalersi anche di tecnici esterni con adeguate motivazioni appositamente nominati oppure di una commissione di tecnici comunali. In quest'ultimo caso le funzioni dei tecnici comunali prescelti dal relativo Dirigente sono da annoverarsi tra i compiti d'ufficio.

2. La presente procedura si applica anche nel caso di acquisti e permutazioni immobiliari.

3. Nel caso di trattativa privata si applicano le disposizioni di cui all'art. 51 del C.P.C.

ART.8 PUBBLICI INCANTI

1. L'apertura degli incanti è resa nota mediante pubblici avvisi, nei quali sono indicati, oltre gli elementi di cui al precedente art. 5:

- a) L'anno, mese, giorno, ora e sede in cui si procede all'incanto;
- b) l'ufficio presso il quale sono visionabili i documenti di gara;
- c) l'ammontare del deposito cauzionale, avente natura di caparra confirmatoria, nonché l'indicazione della tesoreria presso cui devono effettuarsi i depositi;
- d) l'avvertenza che la gara avverrà ad unico e definitivo incanto senza possibilità di offerte in aumento in sede di gara;
- e) le altre condizioni di vendita di cui sia opportuno che i concorrenti abbiano conoscenza;
- f) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta che sia almeno uguale al prezzo posto a base d'asta.

ART.9
PUBBLICITA' DEGLI AVVISI DI GARA

1. Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione all'Albo Pretorio, inserimento sul sito internet del Comune, eventuale invio ad altri Enti Pubblici, eventuale affissione dei manifesti, eventuale inserzione al BUR, invio a giornali a diffusione locale, nonché attraverso altri canali ritenuti idonei e di volta in volta identificati nella determinazione di vendita;

2. La pubblicazione non può essere inferiore a giorni 15. Nei casi di dichiarata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti fino a cinque giorni, indicando le ragioni dell'urgenza nella determinazione di vendita.

3. L'avviso d'asta deve essere affisso, nel giorno in cui si svolge la gara, anche alla porta dell'ufficio nel quale si tiene l'incanto.

4. I documenti comprovanti le eseguite pubblicazioni ed affissioni debbono essere consegnati al presidente di gara prima che questa venga dichiarata aperta.

ART.10
COMMISSIONE DI GARA

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso e la gara viene effettuata da apposita commissione presieduta dal dirigente dell'ufficio competente in materia di patrimonio; la commissione è altresì composta da altri due dipendenti comunali individuati dallo stesso dirigente.

2. Supportano i lavori della commissione i dipendenti comunali, anche con funzioni verbalizzanti, dell'ufficio competente in materia di appalti e contratti individuati dal presidente.

ART.11
OFFERTE PER PROCURA O PER PERSONA DA NOMINARE

1. Sono ammesse offerte per procura e possono essere ammesse anche offerte per persona da nominare. La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio e sarà allegata al verbale d'asta.

2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono obbligate in solido. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'aggiudicatario provvisorio dovrà dichiarare entro tre giorni dal ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria la persona per la quale ha presentato offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione provvisoria firmandone il verbale, ove presente, o nei tre giorni successivi al ricevimento del provvedimento di aggiudicazione provvisoria, mediante atto pubblico o con dichiarazione con firma apposta avanti al presidente di gara.

3. In caso di mancata dichiarazione dell'offerente o in caso di mancata accettazione della dichiarazione, l'offerente sarà considerato, ad ogni effetto legale, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante

solidale della medesima, anche dopo che quest'ultima abbia accettato la dichiarazione.

4. I depositi eseguiti dall'offerente per persona da nominare risultato aggiudicatario rimangono vincolati anche quando la dichiarazione sia stata resa ed accettata.

ART.12 DEPOSITO DI GARANZIA

1. Nessuno può partecipare alle procedure di gara se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria Comunale, a garanzia della sua offerta la somma richiesta dal bando di gara.

2. Il deposito può essere effettuato esclusivamente presso la Tesoreria Comunale in contanti o assimilati; il deposito deve essere effettuato nei modi e tempi stabiliti dal bando di gara.

3. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerato in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.

4. Il deposito potrà essere ritenuto a favore nell'amministrazione comunale nel caso in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando di gara.

ART.13 MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

1. I plichi contenenti l'offerta e la documentazione per l'ammissione alla gara devono pervenire all'indirizzo indicato dal bando esclusivamente a mezzo del servizio postale attraverso raccomandata A/R entro il termine perentorio indicato dal bando. Oltre tale termine non sarà valida alcun'altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a precedente offerta. La spedizione del plico avviene ad esclusivo rischio dei concorrenti.

2. Il plico a pena di esclusione:

- a) deve essere chiuso e controfirmato dall'offerente sui lembi di chiusura;
- b) deve recare all'esterno l'indicazione "CONTIENE OFFERTA PER LA GARA IN DATA _____ PER L'ALIENAZIONE _____";
- c) deve contenere l'offerta sottoscritta per esteso dall'offerente in busta chiusa nella quale non devono essere inseriti altri documenti richiesti dal bando;
- d) deve contenere la documentazione richiesta dal bando con particolare riguardo per il deposito di garanzia;
- e) l'offerta deve essere espressa in cifre ed in lettere; in caso di discordanza è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'ente.

3. Il Presidente di gara, nel giorno, ora e luogo fissati dal bando, dichiara aperta la gara che si svolge in seduta pubblica. Di seguito apre, uno alla volta, i plichi pervenuti, secondo l'ordine di arrivo risultante dal protocollo, facendo constatare ai componenti della commissione e ai presenti la data in cui sono pervenuti e la loro integrità o meno. La commissione esamina, per ciascuno, la regolarità e completezza della documentazione, apponendo le proprie firme sulla documentazione prodotta dagli offerenti e decidendo di ammettere o escludere dalla gara; nei casi controversi il presidente può sospendere la gara e in tal caso ai concorrenti verrà comunicata la data e l'ora di ripresa dei lavori con lettera A/R da inviare almeno 10 giorni prima; vengono quindi aperte le buste relative alle

offerte; al termine il presidente aggiudica provvisoriamente il contratto a colui che ha presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo fissato nell'avviso d'asta.

4. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta purché sia valida e non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.

5. Quando due o più concorrenti facciano le stesse offerte e queste siano ammissibili ed egualmente le più alte, si procede, nella medesima seduta, ad esperire, tra i soli pari offerenti presenti, un'ulteriore gara ad offerta segreta; in tal caso il prezzo base d'asta è quello eguale alle migliori offerte prodotte. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario tra tutti coloro che hanno le uguali offerte più alte, siano o meno presenti.

6. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o contenente termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto.

7. Nel bando, fermo il prezzo di stima, saranno inserite le seguenti clausole: ove primo incanto vada deserto per qualunque motivo si terrà un successivo incanto nel termine di almeno 15 giorni dalla data del verbale di diserzione della gara. In tal caso si procederà al secondo incanto mediante pubblicazione della data di gara e della data di presentazione dell'offerta al solo Albo Pretorio. In caso di ulteriore diserzione si procederà a trattativa privata purché il prezzo sia in ogni caso uguale al valore a base di gara originario o con un ribasso fino ad un massimo del 10% del valore stesso, secondo le modalità previste dal successivo art. 18.

ART.14 VERBALE DI GARA

1. L'esito della gara deve risultare da apposito verbale che, sotto la responsabilità e sorveglianza del presidente di gara, viene redatto dal segretario verbalizzante.

2. Dal verbale deve risultare:

- a) ora, giorno, mese, anno e luogo in cui si effettua la gara;
- b) generalità e qualifica dei componenti della Commissione di gara e del verbalizzante;
- c) il valore a base d'asta;
- d) generalità, residenza o domicilio di ciascun offerente;
- e) le offerte pervenute: quelle ammesse e quelle escluse;
- f) il prezzo offerto: per le sole offerte ammesse;
- g) l'indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, per procura o per persona da nominare;
- h) le generalità del concorrente che ha praticato la miglior offerta l'indicazione del prezzo offerto;
- i) la dichiarazione che il trasferimento della proprietà dell'immobile avverrà nei modi e termini stabiliti dall'avviso di gara.

3. Il Presidente firma il verbale e cura che lo stesso sia firmato da tutti i componenti della Commissione.

4. Qualora non siano presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili si compila un verbale di diserzione della gara.

5. Il verbale non costituisce provvedimento di aggiudicazione.

ART.15 RESTITUZIONE DEI DEPOSITI

1. I depositi effettuati dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari sono restituiti agli interessati dal Tesoriere del Comune, dietro ordine, posto nel retro delle rispettive ricevute, firmato dal Presidente della gara.

ART.16 APPROVAZIONE VERBALE DI GARA

1. Proclamata l'aggiudicazione provvisoria, il verbale di gara, con tutti i relativi documenti, viene rimesso al Dirigente competente per la definitiva approvazione con apposito provvedimento.
2. Il verbale di aggiudicazione e il provvedimento di approvazione sono notificati all'aggiudicatario mediante lettera Raccomandata A/R.

ART.17 PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA

1. Entro il termine stabilito dal bando di gara, l'acquirente dovrà versare la somma prevista presso la Tesoreria Comunale.
2. Adempiuto a quanto sopra, l'acquirente dovrà comunicare con congruo anticipo, mediante lettera Raccomandata A/R al Dirigente che interverrà nella stipula del contratto, la data di stipula ed il nominativo ed indirizzo del notaio rogante. La stipula dovrà avvenire comunque entro e non oltre il termine perentorio previsto dal bando di gara. Scaduto tale termine è facoltà dell'amministrazione considerare l'aggiudicatario rinunciatario all'acquisto senza giustificato motivo; risolvere pertanto il contratto per l'inadempimento incamerando il relativo deposito cauzionale.
3. Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentrerà nel possesso materiale del bene acquistato, ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti al Comune, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere salvo casi particolari.
- 4. Nel caso di aggiudicazione definitiva di un bene immobile al relativo affittuario che ha esercitato il diritto di prelazione, il pagamento del canone d'affitto relativo al bene aggiudicatosi non è dovuto a far data dalla corresponsione dell'intero importo offerto in sede di gara per l'acquisto del bene da parte dell'aggiudicatario definitivo.**

ART.18 CASI DI VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA

1. Il Dirigente competente in materia di patrimonio può procedere alla vendita, a trattativa privata, qualora lo ritenga conveniente, degli immobili per l'alienazione dei quali i pubblici incanti esperiti siano risultati infruttuosi per qualunque causa.
2. La facoltà di cui al comma precedente è ammessa purché il prezzo sia, in ogni caso uguale al valore a base di gara originario o con un ribasso fino ad un massimo del 10% del valore stesso.
3. La vendita a trattativa privata di cui sopra è svincolata da particolari formalità ed è

gestita direttamente dal Responsabile del Servizio competente, previa pubblicazione di apposito avviso pubblico al fine di ottenere offerte da parte di eventuali soggetti interessati. Le offerte dovranno pervenire entro i termini e con le modalità indicate nell'avviso pubblico. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta. Qualora pervenissero più offerte di pari valore, il Responsabile del Procedimento provvederà a richiedere offerte migliorative che dovranno pervenire in busta chiusa nei termini e con le modalità stabilite.

4. Quando, anche a seguito di esecuzione di lavori pubblici, una o più aree di risulta appartenenti al demanio comunale o al patrimonio indisponibile non svolgano più alcuna funzione di pubblica utilità, le stesse, dopo il provvedimento di declassificazione (ove occorra) e trasferimento al patrimonio disponibile, possono essere cedute ai proprietari confinanti a trattativa privata previo interpello ed eventualmente previo esperimento di gara tra essi soli; in tal caso l'aggiudicazione avverrà in favore del miglior offerente, anche in presenza di una sola offerta. La trattativa privata è altresì consentita nelle alienazioni in cui ricorrono speciali ed eccezionali circostanze tali da ritenere motivatamente infruttuoso il ricorso al pubblico incanto (ad esempio: appezzamenti interclusi, frustoli non autonomamente edificabili, pertinenze relitti). In caso in cui la trattativa privata si svolga senza gara tra i soli confinanti l'alienazione dovrà avvenire in base al prezzo di stima incrementato del 10%.

4 Bis La trattativa privata da attuarsi secondo la procedura di cui all'art. 18 comma 4 è consentita anche per la cessione onerosa di cubatura come individuata dall'art. 5 commi 2 e 3 del D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011, in attesa della definizione degli strumenti attuativi di cui alla L.R. 22/2011, limitatamente alle aree del patrimonio indisponibile ricomprese all'interno dei comparti attuativi ed a quelle aventi destinazione F1 situate tra la SS 16 Adriatica ed il mare per consentire la riqualificazione dei pubblici esercizi esistenti con trascrizione anche del vincolo manutentivo del verde pubblico gravante al permanere dell'attività.

5. La trattativa privata è in ogni caso ammessa, senza preventivo esperimento di procedure concorrenti, nei seguenti casi:

- Nelle alienazioni a favore degli enti pubblici, di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. 165/2001 ed enti **e società a totale partecipazione pubblica**, per finalità pubbliche connesse alle relative attività d'istituto;
- Nelle alienazioni di beni immobili o nella costituzione di diritti reali su di essi quando la titolarità della proprietà o di un diritto reale sia oggetto di causa civile anche per quanto attiene ad eventuale usucapione ed il responsabile del procedimento ritenga più vantaggioso, sia sotto il profilo economico sia sotto il profilo dell'opportunità per l'Ente, procedere attraverso transazione rispetto alla vendita per pubblico incanto;
- nelle permutate; quando l'amministrazione abbia la necessità di acquisire un determinato bene immobile per proprie finalità istituzionali o per finalità pubbliche o di pubblico interesse;
- Nelle alienazioni finalizzate alla realizzazione di opere di pubblico interesse da parte di soggetti ove gli enti pubblici risultino proprietari delle quote di maggioranza;
- Nel riscatto (consolidazione) del diritto di superficie anche riguardo gli immobili ad uso commerciale realizzate nelle aree PEEP – con vincolo di destinazione d'uso commerciale.

ART.19
CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

1. Nei casi in cui l'amministrazione comunale intenda promuovere la realizzazione e gestione di opere di pubblico interesse o di impianti di pubblica utilità da parte di privati, si procederà attraverso l'alienazione del diritto di superficie alle seguenti modalità:

- a) Metodo di scelta del contraente: Pubblico incanto da esperire secondo le procedure e le modalità previste dal presente regolamento nonché dal relativo bando di gara;
- b) Aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa in base ai seguenti elementi:

- Valore estetico
- Tempi di esecuzione dell'opera
- Modalità di gestione
- Specifici elementi in relazione all'opera da realizzare (qualora individuati)
- Prezzo del diritto di superficie.

I valori ponderali da assegnare agli elementi sono disciplinati dal bando di gara.

- c) Opere de impianti:

Il bando stabilirà la tipologia degli impianti e delle opere da realizzare fornendo elementi essenziali relativi alle caratteristiche e dimensionamento degli stessi;

- d) Progetto: il progetto da depositare per la gara dovrà essere elaborato secondo il progetto definitivo. Il livello di progettazione definitiva deve contenere tutti gli elaborati previsti dal comma 4, art. 16, della Legge n. 109/1994 e succ. modifiche ed integrazioni.

- e) Commissione di gara

La Commissione di gara sarà nominata dal Direttore Generale.

- f) Soggetti ammessi a partecipare alla gara:

Tutti coloro che, oltre alla documentazione e garanzie stabilite dal presente regolamento per i pubblici incanti, producano a corredo dell'offerta, una scrittura privata autenticata da notaio, con cui si impegnino irrevocabilmente, ove risultino aggiudicatari a:

- presentare, entro un termine perentorio, salvo proroghe motivate, stabilito dal bando (comunque non inferiore a tre mesi), il progetto esecutivo delle opere ed impianti da realizzare sull'area redatto secondo la tipologia, caratteristiche e dimensionamenti stabiliti nel bando, in conformità con lo strumento urbanistico vigente e sviluppato, in perfetta coerenza con il progetto definitivo, ad un livello di definizione tale da essere immediatamente cantierabile dopo il rilascio del permesso di costruire;
- iniziare e concludere i lavori di progetto ed ottenere tutte le licenze, permessi, autorizzazioni, omologazioni e, comunque, tutta la documentazione necessaria per la fruibilità delle opere ed impianti da parte degli utenti nei tempi previsti dall'aggiudicazione, salvo proroghe non superiori a tre mesi concesse per motivate e fondate ragioni non imputabili all'aggiudicatario;
- prestare, prima della stipula del contratto di concessione del diritto di superficie una garanzia costituita mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa di

importo fissato nel bando di gara. Detta cauzione dovrà coprire almeno annualmente l'intero periodo del contratto relativo al diritto di superficie e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro trenta giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione. La mancata prestazione della garanzia fa decadere automaticamente (senza quindi la necessità di alcun sollecito, diffida, invito ad adempiere da parte dell'Amministrazione), l'aggiudicatario dal diritto concessorio con conseguente attivazione da parte del Comune della procedura di cui all'articolo 1957 C.C. In tal caso il bene entrerà a far parte del patrimonio dell'Ente senza che il superficiario possa vantare alcuna pretesa di risarcimento o indennizzo comunque denominato.

- Nel caso in cui il concessionario cessi l'attività per qualunque causa prima del termine previsto e/o abbandoni la struttura o nel caso di mancato adempimento parziale o totale degli impegni assunti dall'aggiudicatario concernenti i termini di presentazione del progetto e/o gestione degli impianti e/o di esecuzione dei lavori, l'Amministrazione:
 - ◆ contesterà al concessionario le inadempienze rilevate a mezzo di lettera raccomandata A/R ed assegnerà un termine di trenta giorni entro i quali il concessionario potrà produrre le deduzioni a sua giustificazione;
 - ◆ scaduto inutilmente il termine di cui sopra, o se le giustificazioni prodotte non siano ritenute valide e fondate, il dirigente competente pronuncerà la risoluzione del contratto con conseguente estinzione del diritto di superficie, senza che il superficiario possa vantare alcuna pretesa di risarcimento o indennizzo comunque denominato incamerando la relativa fidejussione. Rileverà le opere eventualmente eseguite senza risarcimenti o indennizzo alcuno a favore dell'aggiudicatario, potendo peraltro richiedere al superficiario decaduto la rimessa in pristino dell'area a sua totale cura e spese.

2. Il diritto di superficie concesso sull'area, nonché le opere e gli impianti su di essa gravanti non potranno in alcun caso costituire oggetto di ipoteca.

3. La cessione a terzi, sia del contratto relativo al diritto di superficie, sia della gestione degli impianti, potrà avvenire solo dietro espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

4. La concessione del diritto di superficie avrà una durata che non potrà comunque essere superiore ad anni 50 (cinquanta) a decorrere dalla data di stipula del contratto di concessione; la durata sarà stabilita di volta in volta in relazione alla specificità dell'opera da realizzare; il termine è rinnovabile.

5. Al termine del contratto relativo al diritto di superficie le opere e/o gli impianti realizzati dovranno essere in perfetto stato d'uso in base al progetto originario nonché alle successive migliorie. In caso contrario l'Amministrazione potrà avvalersi della fidejussione, in tutto o in parte, per il ripristino funzionale delle opere e degli impianti. Al termine del contratto relativo al diritto di superficie le opere e/o gli impianti realizzati saranno di piena ed esclusiva proprietà del Comune senza che il superficiario possa vantare compensi od indennizzi comunque denominati in relazione alla realizzazione e gestione dei manufatti.

ART.20

SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

ART.21 ABROGAZIONE DI NORME

1. Con l'entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti e incompatibili.

ART.22 PUBBLICITA' DEL REGOLAMENTO

1. Copia del presente Regolamento, a norma dell'art. 22 della Legge n. 241 del 07/08/1990, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione.

ART.23 ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento entra in vigore alla data di approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale.

ART. 23 bis NORMA TRANSITORIA

- 1. Le disposizioni contenute nell'art. 18 e nell'art. 13, così come modificati, non si applicano ai procedimenti amministrativi in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento.**
- 2. Il Dirigente competente in materia di patrimonio, limitatamente alla procedura di gara da stabilire per l'ultima parte dell'esercizio 2013, può procedere alla vendita degli immobili con le seguenti modalità:**
 - pubblicità degli avvisi di gara: gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con la seguente modalità: all'albo pretorio del Comune di Fano e negli altri luoghi pubblici e sul sito istituzionale del Comune di Fano per 10 GIORNI;**

ART.24 NORME DI RINVIO

1. Per quanto non previsto dal presente Regolamento trovano applicazione:
 - Le leggi statali e regionali;
 - Lo Statuto comunale;
 - Il Regolamento comunale dei contratti;
 - il Regolamento di contabilità.

ART.25
RINVIO DINAMICO

1. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
In tali ipotesi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopra ordinata.