



Comune di Foggia

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

(Delib. C. C. del 09.03.2007 n. 26)

art. 1

Oggetto e finalità

1. Il presente Regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, disciplina, ai sensi dell'articolo 12 - comma 2 - della Legge 15 maggio 1997, n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Foggia, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.
2. Con il presente Regolamento, il Comune intende:
 - a) assicurare opportuni criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili;
 - b) adottare criteri che consentano l'abbreviazione dei tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. 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 alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Foggia;
 - b) i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a, b e c.
2. L'individuazione dei beni da porre in vendita dovrà avvenire, con provvedimento deliberativo di Giunta, previo parere della competente commissione consiliare sulla base dei seguenti criteri:
 - a) beni per cui sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo dei medesimi;
 - b) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - c) beni sui quali sono richiesti grossi interventi manutentivi;
 - d) beni non ubicati nel territorio comunale di Foggia.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato e/o della Regione Puglia, è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione.

4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato e/o della Regione Puglia.

art. 3

Programma delle alienazioni

1. Con apposito atto il Consiglio Comunale approva il Programma di Alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale predisposto dalla Giunta Comunale, previo parere della competente commissione consiliare nel quale sono indicati:
 - a) le motivazioni che determinano il programma di vendita in relazione alle finalità istituzionali che si intendono perseguire;
 - b) i beni o le categorie di beni immobili aventi destinazione d'uso sia abitativo sia non abitativo che si prevede di alienare;
 - c) la procedura di alienazione e del criterio di scelta del contraente;
 - d) i tempi per l'alienazione e le modalità di pagamento, anche rateale
 - e) la destinazione del ricavato;
 - f) i termini di validità del programma stesso.
2. Il Programma di Alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera 1) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dovrà essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale e potrà essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista:
 - a) in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari;
 - b) in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle sue finalità istituzionali;
 - c) al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
3. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Programma di Alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale.
4. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle alienazioni per quell'anno di riferimento, al Responsabile del Servizio Patrimonio, il quale avrà il compito di esaurire tutte le procedure previste nel presente regolamento nella sua qualità di responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90.

art. 4

Determinazione del valore di vendita

1. Nel programma di vendita approvato dal Consiglio viene stabilito, per ogni immobile, il prezzo da porre a base dell'asta pubblica.
2. Tale prezzo viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune o, in caso di perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, da commissioni tecniche e/o da professionisti appositamente incaricati dalla Giunta Comunale.
3. La perizia di stima dovrà essere redatta sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi, pertanto essa dovrà contenere, in particolare:
 - a) una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione dell'immobile;

- c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - d) il valore di stima.
4. Il compenso per gli eventuali esperti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti.
 5. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.
 6. La perizia di stima mantiene, di norma, una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.
 7. Nella determinazione del valore del bene sono da tenersi in considerazione le eventuali migliorie eseguite dal conduttore negli ultimi 10 anni, ove debitamente dimostrate o non confutabili, al fine dello scomputo, solo nei confronti dello stesso conduttore del bene, ove questi eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo sulla base di quanto previsto dal successivo articolo 5.
 8. Il prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso abitativo come sopra determinato non potrà essere inferiore al valore della rendita catastale rivalutata del 5% moltiplicata per 110.
 9. Per la vendita degli immobili ad uso abitativo che risultano occupati, a soggetti diversi da quelli indicati all'articolo 10, al valore medio di mercato può essere applicato l'abbattimento stabilito nel medesimo programma di vendita:
 10. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima, ecc.).

art. 5

Cause di prelazione

1. Salvo che la legge non preveda specifici diritti di prelazione, i beni di cui al Programma di Alienazione sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato o locazione, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto. In caso di esistenza di controversia pendente tra il Comune di Foggia e lo stesso occupante, per l'esercizio del diritto di prelazione da parte di quest'ultimo, si dovrà procedere prima alla definizione della controversia nei tempi e modi indicati al successivo articolo 6.
2. Il riconoscimento del diritto di prelazione dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portato a conoscenza dei possibili acquirenti.
3. L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione, determinato in conformità alle disposizioni di cui al precedente articolo 4, dell'importo della cauzione, della specificazione delle modalità di accettazione nonché delle eventuali agevolazioni concesse per l'acquisto.
4. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui ai commi precedenti, da esercitarsi entro 90 giorni dalla sua notifica.
5. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
6. Scaduto il termine perentorio indicato al comma 4, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Dirigente Responsabile procede con gli adempimenti conseguenti.
7. Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi del presente articolo e del successivo articolo 10, non possono essere alienati, anche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto.

art. 6

Controversie pendenti

1. Qualora i beni in alienazione siano oggetto di controversia pendente, fra l'Amministrazione Comunale e lo stesso occupante, la definizione di essa avviene nel modo che segue:
 - a) Controversia di natura giuridica (sul titolo):
la notifica da parte dell'Amministrazione Comunale e l'accettazione del prezzo con versamento dell'anticipo da parte dell'acquirente sono da intendersi quale implicita composizione definitiva della controversia, con desistenza immediata ed abbandono di ogni azione ulteriore, ed accollo unilaterale delle rispettive spese sostenute;
 - b) Controversia di natura finanziaria (sulla determinazione del tipo e del valore del canone):
 - 1) l'Amministrazione Comunale convoca formalmente l'interessato, entro 30 gg. dal ricevimento del suo anticipo, ad una conciliazione e transazione sull'oggetto della controversia.
2. In caso di esito negativo la risoluzione della controversia è automaticamente demandata ad un arbitro unico preventivamente individuato, fra avvocati civilisti o magistrati in pensione, entro 30 gg. dall'entrata in vigore del presente Regolamento, d'intesa fra Amministrazione Comunale e un sindacato degli inquilini scelto tra quelli maggiormente rappresentati *vi*.
3. In caso di mancata intesa la nomina è demandata al Presidente del Tribunale di Foggia.
4. La decisione dell'arbitro, oltreché definire in modo inappellabile la controversia, individua la parte o le parti cui accollare le spese di arbitrato.
5. L'accettazione in via esclusiva della procedura di cui al presente articolo è condizione pregiudiziale per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti in contenzioso con l'Amministrazione Comunale.

art. 7

Metodi di alienazione

1. L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione degli immobili mediante:
 - a) pubblico incanto o asta pubblica;
 - b) trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa.

art. 8

Pubblico incanto o asta pubblica

1. L'alienazione mediante pubblico incanto o asta pubblica è effettuata quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovracomunale.
2. Il pubblico incanto o asta pubblica è effettuato secondo le procedure di cui all'articolo 73, lettera e) del R.D. 25.05.1924, n. 827, sulla base del prezzo estimativo dei beni indicato dal programma di vendita.
3. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta.
4. Si procede, comunque, alla vendita con il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del singolo bene da alienare è superiore ad €. 154.937,07 (centocinquantaquattromilanovecentotrentasette/07).
5. Alla gara è data la pubblicità di cui al successivo articolo 11.

6. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.
7. In caso di offerte di pari importo, si procederà a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.
8. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte.
9. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procederà 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.

art. 9

Trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa

1. Il sistema della trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa è adottato quando il pubblico incanto sia andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali.

art. 10

Alienazione degli immobili ad uso abitativo occupati

1. Con il programma di vendita di cui al precedente articolo 3 il Consiglio Comunale individua i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare aventi destinazione d'uso abitativo, onde favorire anche ai meno abbienti l'accesso alla proprietà dell'abitazione fatta salva la necessità di salvaguardia del conduttore qualora, per accertate condizioni di disagio sociale e/o economiche, sia impossibilitato ad acquistare l'abitazione oggetto di alienazione.
2. All'alienazione degli immobili occupati si procede mediante trattativa privata diretta, ove possibile, con il conduttore - assegnatario il quale risulta in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori all'atto della presentazione della domanda di acquisto.
3. Gli alloggi di cui al presente articolo possono essere alienati, sempre mediante trattativa privata diretta, a seguito di specifica autorizzazione da parte del conduttore, anche ai familiari di quest'ultimo, legati da vincolo di parentela entro il terzo grado, ovvero affini entro il secondo grado nonché al convivente more uxorio, che risiedono stabilmente con il conduttore nel medesimo alloggio, purché la convivenza sia stata instaurata da almeno due anni prima della data della deliberazione consiliare di cui al precedente articolo 3, e non abbia subito soluzione di continuità. In tali casi, con l'atto di compravendita l'acquirente deve garantire a favore del conduttore e del suo coniuge il diritto di abitazione.
4. Gli alloggi sono venduti ai soggetti di cui ai commi precedenti al prezzo di acquisto pari al valore di stima diminuito del 20%, purché il detentore o comunque l'acquirente non sia:
 - a) titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio ubicato nel Comune di Foggia considerato adeguato alle esigenze del nucleo familiare, ai sensi dell'articolo 2 comma 1 lettera e) della Legge Regionale 20.12.1984, n. 54;
 - b) titolare di diritti di cui al precedente punto a) su uno o più alloggi, ubicati in qualsiasi località, il cui valore locativo complessivo, così come specificato all'articolo 2 comma 1 lettera d) della Legge Regionale 20.12.1984, n. 54, sia almeno pari al valore locativo di alloggio adeguato con condizioni abitative medie nell'ambito del Comune di Foggia;

5. Se tutte le unità immobiliari vendibili di uno stesso stabile vengono acquistate dai rispettivi soggetti di cui ai commi precedenti, questi ultimi avranno diritto ad un ulteriore abbattimento sul prezzo di acquisto pari al 5% del valore di stima dell'immobile.
6. Per unità vendibili si intende l'insieme delle unità immobiliari che compongono l'edificio con l'eccezione di cui al successivo comma 8;
7. Per le unità immobiliari occupate da nucleo monoparentale ultrasettantacinquenne è consentita l'alienazione della sola nuda proprietà con usufrutto a favore del conduttore.
8. Qualora si proceda alla vendita delle singole unità immobiliari direttamente al conduttore o a uno dei soggetti indicati al comma 3, facente parte di nucleo familiare al cui interno è presente almeno un componente - convivente da almeno due anni prima della data della deliberazione consiliare di cui al precedente articolo 3 e a lui legato da vincolo di parentela entro il 3° grado o affine di 2° grado - ultrasettantacinquenne, ovvero portatore di handicap in situazione di gravità (art. 3 della Legge 104/92), ovvero cieco assoluto o invalido civile totale con diritto all'indennità di accompagnamento, si applicherà, in aggiunta all'abbattimento previsto al comma 4 e alle stesse condizioni, un ulteriore abbattimento sul prezzo di acquisto pari al 10% del valore di stima dell'immobile.
9. Il conduttore di cui al comma 2, che per accertate condizioni di disagio sociale e/o economiche sia impossibilitato ad acquistare l'abitazione oggetto di alienazione, se titolare di reddito del nucleo familiare complessivo, determinato ai sensi dell'art. 2 - comma 1 lettera f) della Legge Regionale 20 dicembre 1984, n. 54, inferiore al limite fissato dalla Regione Puglia ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica in vigore all'atto dell'offerta di vendita dell'alloggio, ovvero se ultrasessantenne o portatore di handicap o di invalidità o inabilità superiori al 66%, rimane assegnatario del medesimo alloggio.
10. Agli effetti del presente articolo si specifica che:
 - a) per conduttore si intende il titolare di contratto di locazione in corso ovvero di contratto scaduto e non ancora rinnovato o, in caso di decesso di quest'ultimo, il legittimo subentrante, individuato ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20 dicembre 1984, n. 54;
 - b) per nucleo familiare si intende la famiglia costituita da coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e degli affiliati con loro conviventi;
 - c) fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, gli affini fino al secondo grado, purché la stabile convivenza con il conduttore duri da almeno due anni prima della data della deliberazione consiliare di cui al precedente articolo 3 e sia dimostrata nelle forme di legge;
 - d) sono considerati componenti del nucleo familiare anche persone non legate da vincoli di parentela o affinità, qualora la convivenza sia istituita da almeno due anni prima della data della deliberazione consiliare di cui al precedente articolo 3 e sia finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e purché i componenti siano inseriti nello stato di famiglia;
 - e) per reddito del nucleo familiare deve intendersi il reddito complessivo di tutti i conviventi nel medesimo alloggio che, ai sensi dei precedenti punti b) e) e d), sono da considerarsi componenti del nucleo familiare;
11. Il soggetto che non si trovi nelle condizioni di cui ai precedenti commi 6 e 8 può aderire all'offerta di vendita dell'alloggio entro 90 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.
12. Entro lo stesso termine dovrà versare, a titolo di acconto, la cauzione di cui al successivo art. 14.

13. Trascorso tale termine, fatta salva l'ipotesi dell'alienazione della sola nuda proprietà, l'alloggio può essere venduto a terzi attraverso procedure ad evidenza pubblica, ai sensi dei precedenti articoli, senza le agevolazioni di cui al presente articolo.

art. 11

Publicità

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 di acquisto.
2. Nel caso di pubblico incanto, è data ampia pubblicità alla gara mediante affissione integrale del bando all'Albo Pretorio dell'Ente e pubblicazione, per estratto dello stesso, sul Bollettino Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a diffusione regionale, pubblicazione del bando sul sito web del Comune di Foggia, affissioni pubbliche in tutta la Città.
3. Ulteriori forme di pubblicità potranno essere previste nel programma di vendita ovvero nell'atto deliberativo di cui al precedente articolo 3.

art. 12

Offerte

1. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
2. L'Amministrazione Comunale a sua discrezione può sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.
3. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta valida di pari importo o in aumento rispetto al prezzo posto a base dell'asta ovvero della trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa.
4. Le offerte saranno valutate da una Commissione composta da dirigenti e funzionari di ruolo del Comune, esperti nel settore, riunita in seduta pubblica.
5. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata dal Dirigente responsabile dell'A.S.A. Legale con apposita determinazione di cui al precedente articolo 8, comma 9.

art. 13

Modalità di pagamento

1. L'acquirente può pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti dell'asta pubblica, in contanti all'atto della stipulazione del contratto, o mediante accollo di mutuo. In presenza di operazioni di prestito o mutuo, dovrà essere prevista espressamente la delega all'istituto mutuante ad assolvere ogni obbligazione nei confronti del Comune di Foggia.
2. Al fine di consentire l'attuazione del Programma di alienazione la Giunta Comunale può convenire con Istituti di Credito condizioni e termini più vantaggiosi rispetto a quelli di mercato per favorire l'accesso al credito da parte dei soggetti indicati all'articolo 10;
3. Nel termine di trenta giorni dalla data di esecutività della determinazione di cui all'articolo 8, comma 9, con la quale l'Amministrazione accetta la proposta contrattuale, la cauzione di cui al successivo articolo 15, versata dall'aggiudicatario sarà trattenuta come acconto sul prezzo di aggiudicazione.
4. Per l'acquisto degli immobili da parte dei soggetti indicati all'articolo 10, limitatamente ai casi nei quali l'acquirente sia detentore del bene e titolare di un diritto di prelazione sul medesimo, ed ai casi di offerte in opzione presentate da

Enti Locali ai sensi del successivo art. 14, l'Amministrazione può accordare all'acquirente dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto.

5. Tale beneficio non è comunque consentito alle Società Private.
6. La dilazione può essere consentita su richiesta dell'acquirente e per una durata comunque non superiore a cinque anni, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo, al lordo della cauzione di cui al comma 3 dell'articolo 15, da versarsi al momento della stipula del contratto.
7. A garanzia delle somme dovute l'acquirente è tenuto a prestare, a proprie spese, idonea garanzia fideiussoria di importo pari al restante prezzo di vendita dell'immobile.
8. Sulle somme dilazionate va applicato un tasso di interesse pari a quello legale annuo vigente.
9. All'atto della stipulazione del contratto, inoltre, dovranno essere versate per intero le spese di cui al precedente articolo 4 comma 7.

art. 14

Offerte in opzione

1. Fatti salvi tutti i diritti di prelazione, ove siano presentate offerte da parte di enti locali, nel cui territorio insiste il bene, ovvero di altri enti pubblici, nonché da associazioni senza fini di lucro, purché antecedenti alla scadenza del termine fissato nell'avviso, i beni sono esclusi dalla offerta al pubblico.
2. Nel caso in cui l'acquisto da parte dell'ente locale sia motivato da particolari ragioni di interesse pubblico, il Comune può riconoscere uno sconto sul prezzo di stima nella misura del 30% del valore ed accordare dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto, ponendo a carico dell'Ente acquirente, il vincolo ad utilizzo per interesse pubblico sul bene alienato.
3. La dilazione di pagamento potrà essere accordata con l'osservanza delle modalità, principi e criteri di cui al precedente art. 13.
4. Le associazioni, i comitati, le cooperative costituite con finalità abitative possono, nel termine di scadenza del bando, avanzare richiesta di acquisto di beni in offerta al pubblico, alle seguenti condizioni:
 - a) la formale costituzione di esse sia antecedente al 01.01.2000;
 - b) la richiesta riguardanti una pluralità di beni il cui valore complessivo, determinato sulla base dei singoli prezzi di stima, sia superiore a €. 750.000,00;
 - c) si impegnino, con espressa previsione contrattuale, a far salvo il diritto di abitazione dagli eventuali occupanti, nel rispetto delle normative vigenti in materia di locazione;
 - d) si impegnino, con espressa previsione contrattuale, a non alienare il bene acquistato per un periodo di 10 anni dalla stipulazione del contratto, avvalendosi della decurtazione del 10% sul prezzo di stima.

art. 15

Garanzie

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 e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
3. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 10% del valore posto a base della gara. La cauzione di cui al presente comma è richiesta anche in caso di vendita diretta o di trattativa

- privata previo esperimento di gara ufficiosa.
4. Il deposito cauzionale deve essere costituito in uno dei seguenti modi:
 - a) versamento della somma in contanti presso la Tesoreria comunale del Comune di Foggia e in tal caso andrà presentata la relativa ricevuta in originale;
 - b) assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria comunale, con indicazione della causale.
 5. I depositi cauzionali, comunque costituiti, verranno restituiti e/o imputati in conto prezzo nell'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.
 6. La cauzione prestata dai concorrenti non aggiudicatari e da coloro che non siano stati ammessi alla gara verrà svincolata entro trenta giorni dalla data di approvazione del verbale di aggiudicazione.
 7. Qualora l'aggiudicatario non comprovi quanto ha formato oggetto di autocertificazione o non produca i certificati richiesti, l'Amministrazione Comunale avrà il diritto di incamerare senza alcuna formalità il deposito cauzionale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

art. 16

Stipulazione del contratto

1. La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del Dirigente responsabile del procedimento, indicante:
 - a) il fine che con il contratto si intende perseguire;
 - b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
 - c) le modalità di scelta del contraente ammesse dal presente regolamento e le ragioni che ne sono alla base, salvo che non siano già esplicitate nel Programma.
2. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine di mesi tre a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione di cui al comma 1.
3. Il termine di tre mesi, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato 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 indipendenti dalla volontà del soggetto.
4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione sarà revocato e sarà trattenuto dall'Amministrazione Comunale il deposito cauzionale versato senza pregiudizio per eventuali azioni di risarcimento.
5. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
6. In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.
7. La legge applicabile alle procedure di alienazione e ai contratti di compravendita è quella Italiana e quella dell'Unione Europea recepita.

art. 17

Rinvio

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

art. 18

Coordinamento

1. Le disposizioni del presente Regolamento, limitatamente alla specifica materia dell'alienazione dei beni immobili e dei diritti immobiliari, sostituiscono quelle del Regolamento dei Contratti approvato con deliberazione C. C. n. 129 del 29.10.1991, qualora incompatibili.