

COMUNE DI CABELLA LIGURE (AL)

**REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE E MOBILIARE
DEL COMUNE DI CABELLA LIGURE**

approvato con deliberazione C.C.
n. 30 del 09.12.2014

Sommario:

articolo	oggetto	pagina
1	oggetto del regolamento	3
2	beni immobili inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e beni mobili dichiarati dismissibili	3
3	valutazione	3
4	responsabile unico del procedimento	3
5	provenienza dei beni	4
6	permuta	4
7	alienazioni a titolo gratuito	4
8	forme di gara	4
9	indizione	4
10	pubblicità	5
11	bando / lettera di invito	5
12	urgenza	6
13	svolgimento delle gare	6
14	offerte	6
15	procedura negoziata	6
16	verbale	6
17	contratto	6
18	garanzia	7
19	prezzo	7
20	gare esperite	7
21	immobili soggetti a prelazione	7
22	immobili vincolati o realizzati con contributi o finanziamenti	7
23	contrattazione esclusiva e attivazione patti di opzione	8
24	disposizioni finali	8
25	entrata in vigore	8
-	note	9

art. 1 - oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 ⁱ, le modalità per l'alienazione a titolo oneroso e, nei casi specificamente previsti, a titolo gratuito, dei **beni mobili e immobili** appartenenti al patrimonio del Comune di Cabella Ligure, in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di speditezza e trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto dei beni appartenenti al patrimonio del Comune di Cabella Ligure.

art. 2 - beni immobili inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e beni mobili dichiarati dismissibili

1. Il Responsabile del Servizio, di concerto con il segretario direttore ed il responsabile unico del procedimento di cui al successivo articolo 4, individua mediante proprie determinazioni:
 - a. i **beni immobili** suscettibili di alienazione nell'ambito delle procedure di adozione ed approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previste dall'art. 58 del D.L. 25/6/2008 n. 112 ⁱⁱ.
 - b. i **beni mobili** suscettibili di alienazione in quanto non più rispondenti alle necessità del Comune di Cabella Ligure.
2. L'adozione delle procedure di esecuzione di quanto stabilito dal Responsabile del Servizio è di competenza del suddetto Responsabile unico del procedimento al quale, se responsabile di servizio, è attribuita la sottoscrizione dei contratti.
3. Le procedure di alienazione di partecipazioni azionarie o di altri strumenti finanziari detenuti dal Comune di Cabella Ligure, decise dal
4. Responsabile del Servizio, sono attribuite alla competenza del Responsabile dei Servizi finanziari cui compete, in particolare, la sottoscrizione dei relativi contratti di vendita.

art. 3 - valutazione

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile valore di mercato per i beni di caratteristiche analoghe sulla base delle metodologie e delle tecniche stimative più coerenti alla natura del bene stesso, mediante perizia di stima preferibilmente a cura dei Servizi Tecnici del Comune di Cabella Ligure i quali possono avvalersi dell'Agenzia delle Entrate.
2. Ai fini della stima, in casi particolarmente complessi è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno, previa adozione di apposito provvedimento di incarico.
3. Il valore stimato è la base per la successiva procedura di vendita di cui agli articoli 7 e 22.
4. La stima è necessaria anche nei casi di cessione a titolo gratuito specificamente previsti dal presente regolamento.

art. 4 - responsabile unico di procedimento

1. Il responsabile unico del procedimento di alienazione dei beni immobili e mobili di cui al precedente articolo 2 è di norma il responsabile del servizio al quale sia stata affidata la gestione di detti beni.

2. Qualora i beni da alienare non siano riconducibili alla competenza diretta di un responsabile di servizio o sulla base di valutazioni organizzative, il Segretario - Direttore nomina un apposito Responsabile unico del procedimento.
3. Il Responsabile unico del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla predisposizione del piano di cui al comma 1 lett. a. dell'articolo 2; quest'ultima incombenza dovrà essere effettuata in collaborazione con il Responsabile dei Servizi Finanziari.

art. 5 - provenienza dei beni

1. L'inserimento del bene immobile nell'elenco di cui al comma 1 dell'articolo 2, ha effetto dichiarativo della proprietà disponibile, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile ⁱⁱⁱ, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

art. 6 - permuta

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi in una determinazione adottata dal Responsabile del Servizio, è possibile permutare a trattativa diretta il bene immobile di proprietà del Comune di Cabella Ligure con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 3 che ne attesti l'equivalenza di valore.

art. 7 - alienazioni a titolo gratuito

1. I soli beni mobili potranno essere alienati a titolo gratuito nei seguenti casi:
 - a. per trasferimento alle forme associative comunali nei casi previsti dal successivo articolo 23, comma 2 lettera a.,
 - b. beni con valore economico scarsissimo o nullo ed analogo valore d'uso.

art. 8 - forme di gara

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
 - a. **procedura aperta**, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa sigillata;
 - b. **procedura negoziata** per i seguenti casi:
 - i. Procedura aperta deserta, purché il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a tutto vantaggio della Comune di Cabella Ligure;
 - ii. Quando l'alienazione ha oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore a € 50.000,00;
 - iii. Motivi d'urgenza debitamente esplicitati;
 - iv. Qualora, trattandosi di fondi interclusi^{iv}, reliquati stradali sdemanializzati o, comunque immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato.
 - c. **diretta alienazione** nei seguenti casi:
 - i. Quando l'alienazione sia disposta nei confronti di enti pubblici secondo quanto previsto all'articolo 23;
 - ii. Qualora il valore del bene non sia superiore a € 20.000,00.
3. E' facoltà del Responsabile del Servizio ricorrere alla procedura aperta anche per la vendita di beni di valore inferiore ai 50.000,00 euro qualora ritenuta più opportuna al fine di ottenere un più congruo corrispettivo.

art. 9 - indizione

1. La gara viene indetta previa determinazione del Responsabile unico del procedimento. Detto atto deve contenere quanto previsto dall'art. 192 (*Determinazioni a contrattare e relative procedure*) del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267.
2. In particolare la determinazione, tra l'altro, deve approvare il bando di gara o la lettera di invito ed impegnare, se necessaria, la spesa per la pubblicità del bando.

art. 10 - pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle gare.
2. I bandi vanno pubblicati per almeno 30 gg. consecutivi:
 - a. all'albo pretorio on line del Comune di Cabella Ligure nonché sul sito web del Comune di Cabella Ligure, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a € 200.000,00;
 - b. agli albi e sul sito previsti di cui al punto a) e per estratto su quotidiano a diffusione locale qualora si tratti di alienazioni di beni di valore compreso tra € 200.001,00 e € 500.000,00;
 - c. nei luoghi previsti al punto b) e per estratto su quotidiano a diffusione nazionale qualora si tratti di alienazioni di beni il cui valore sia superiore a € 500.001,00.

art. 11 - bando/lettera d'invito

1. Il bando di gara o la lettera di invito deve contenere come requisiti minimi, i seguenti:
 - a) La descrizione dei beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - b) il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento;
 - c) gli eventuali diritti e i pesi inerenti al fondo;
 - d) l'esistenza di eventuali patti di opzione di cui al successivo articolo 22;
 - e) l'anno, il mese, il giorno, l'ora e il luogo in cui si procede alla gara;
 - f) gli uffici presso i quali sono visionabili e ritirabili in copia, gli atti di gara;
 - g) l'ammontare della cauzione, l'introito e lo svincolo della stessa;
 - h) il metodo di gara;
 - i) l'indicazione che si farà luogo ad aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente la cui offerta sia in aumento rispetto al prezzo a base di gara;
 - j) eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
 - k) per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese;
 - l) in caso di Società, la composizione societaria e la rappresentanza legale;
 - m) la possibilità di ammettere offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
 - n) la data ultima e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - o) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte, e le modalità di imbustamento e sigillatura;
 - p) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
 - q) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo la stessa non giunga a destinazione in tempo utile;
 - r) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 v e seguenti della Legge n. 689/81;
 - s) il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta;
 - t) il Responsabile unico di procedimento;
 - u) l'obbligo di indicare nell'offerta di gara, a cura dell'offerente, la seguente dichiarazione: "L'offerente si impegna ad acquistare il bene

- mobile/immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e dichiara congruo il valore posto a base d'asta";
- v) il possesso dei requisiti di cui all'art. 38^{vi} del Decreto Legislativo n. 163/2006 e s.m.i.;
 - w) l'indicazione che le spese per il contratto di acquisto di beni immobili sono a carico dell'acquirente.

art. 12 - urgenza

1. In caso d'urgenza tutti i termini previsti del presente regolamento sono abbreviabili sino alla metà.
2. Il provvedimento col quale si indice la gara deve motivare espressamente le ragioni dell'urgenza.

art. 13 - svolgimento delle gare

1. Le gare si svolgono presso i locali specificati nel bando e nella lettera d'invito, entro 30 gg. dalla data di scadenza del bando.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. Alla comparazione delle offerte pervenute provvede il Responsabile unico di procedimento, il quale può, se lo ritenga opportuno, farsi assistere da due testimoni scelti preferibilmente tra il personale interno dell'Ente, uno dei quali funge da segretario verbalizzate.

art. 14 - offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile; sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Cabella Ligure consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte.
2. Non sono ammesse offerte presentate secondo modalità diverse da quelle indicate nel bando o nella lettera d'invito né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
3. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per la Comunità Montana.
4. Il bando di gara potrà prevedere un'offerta percentuale minima in aumento.

art. 15 - procedura negoziata

1. Nel caso di procedura negoziata le norme di gara sono contenute nella lettera d'invito a presentare offerta, norme che dovranno esplicitare l'eventuale attivazione di patti di opzione ai sensi del successivo articolo 23.
2. Le buste vengono aperte pubblicamente.
3. I termini per la presentazione delle offerte nelle procedure negoziate non possono essere inferiori ai 10 giorni.
4. Nel caso di procedura negoziata diretta, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente.

art. 16 - verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale anche in forma sintetica, che si conclude con l'aggiudicazione provvisoria.
2. Il verbale non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo atto notarile a seguito dell'aggiudicazione definitiva, previa effettuazione della verifica d'ufficio da parte del R.U.P. del possesso da parte dell'aggiudicatario dei requisiti autodichiarati in sede di gara.
3. Quando non siano pervenute offerte nei termini oppure le offerte non
6 siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale

attestante la diserzione della gara.

art. 17 - contratto

1. La vendita di un bene immobile viene perfezionata con contratto di rogito soggetto a registrazione e trascrizione.
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.
4. Anche la procedura di vendita di beni mobili viene perfezionata mediante la sottoscrizione di un apposito contratto nella forma più semplice della scrittura privata.

art. 18 - garanzia

1. Il Comune di Cabella Ligure garantisce l'evizione ^{vii} all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi e formalità pregiudizievoli.
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.

art. 19 - prezzo

1. L'acquirente deve pagare per intero ed in unica soluzione il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della negoziazione, entro il termine fissato dal RUP per la stipulazione del contratto. E' consentita la rateizzazione dell'importo di aggiudicazione, per un periodo non superiore a 1 (uno) anno, pena la revoca della medesima aggiudicazione. In caso di rateizzazione dovrà essere prestata idonea garanzia fidejussoria.
2. In mancanza, il Comune di Cabella Ligure tratterà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

art. 20 - gare esperite

1. Gli esiti delle gare nonché quelli delle procedure negoziate, sono pubblicati all'Albo Pretorio on line del Comune di Cabella Ligure.
2. L'avviso di gara o procedura negoziata esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

art. 21 - immobili soggetti a prelazione ^{viii}

1. Nel caso in cui il bene oggetto della vendita sia un immobile gravato da diritti di prelazione in favore di terzi a norma delle vigenti disposizioni legislative o regolamentari, il responsabile del programma delle alienazioni invia apposita comunicazione al titolare del diritto di prelazione, comunicandogli il valore di stima dell'immobile, determinato a norma dell'articolo 3 del presente regolamento nonché il termine entro il quale far pervenire la proposta di acquisto.
2. Nel caso di vano decorso del termine di cui al comma precedente ovvero nel caso in cui il titolare del diritto di prelazione abbia rinunciato espressamente all'esercizio dello stesso ovvero pur avendo esercitato la prelazione non abbia provveduto al versamento del deposito cauzionale o alla sottoscrizione del contratto di vendita nel termine indicato dalla Amministrazione, il responsabile del programma delle alienazioni procede alla vendita dell'immobile con le procedure previste dal presente regolamento.

art. 22 - immobili vincolati o realizzati con contributi o finanziamenti

1. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

art. 23 - contrattazione esclusiva e attivazione patti di opzione

1. In relazione all'attuale utilizzo del bene mobile o immobile posto in vendita, con particolare riferimento a finalità di pubblico interesse ed alle modalità di gestione in corso, è facoltà del commissario attivare, con apposito provvedimento adeguatamente motivato, le seguenti procedure alternative di alienazione in deroga a quanto stabilito nel precedente articolo 8, comma 2, lettere a. e b.:
 - a) proporre l'acquisto esclusivamente e direttamente:
 - a. ad enti locali, a loro associazioni dotate di personalità giuridica, ad altri enti pubblici e a società pubbliche di servizi;
 - b. al concessionario dell'immobile qualora lo stesso abbia effettuato, in ottemperanza al contratto di concessione, investimenti integrativi che, seppure acquisiti al patrimonio del Comune di Cabella Ligure, maturano il diritto a un indennizzo qualora la gestione sia interrotta, **oppure**
 - b) stipulare con i medesimi soggetti di cui al punto precedente un patto di opzione in base al quale in seguito allo svolgimento di una procedura aperta per l'alienazione del bene il Comune di Cabella Ligure si impegna a vendere lo stesso al soggetto opzionarlo allo stesso prezzo del migliore offerente. Il soggetto opzionarlo entro 15 (quindici) giorni dalla notifica della proposta di acquisto può formalmente accettarla. La mancata risposta entro detto termine equivale a rinuncia irrevocabile.
2. La procedura di cui al precedente punto a) lettera a. potrà essere utilizzata qualora i soggetti ivi indicati:
 - a. acquisiscano le funzioni ed i servizi precedentemente gestiti dalla comunità montana per i quali risulta indispensabile la dotazione dei beni mobili strumentali oggetto di cessione;
 - b. intendano proseguire le attività di pubblico interesse già esercitate negli anni precedenti utilizzando i beni mobili della comunità montana in base a specifiche convenzioni.
3. La procedura di cui al precedente comma 1. punto a) lettera b. potrà essere utilizzata a fronte della fondata presunzione che la procedura aperta per la vendita dei beni possa essere vanificata, relativamente sia per i concorrenti partecipanti sia per il corrispettivo ottenibile, in vigenza dello specifico contratto di concessione per la costruzione e la gestione della struttura e/impianto.

art. 24 - disposizioni finali

1. Qualsiasi eventuale lite o controversia in merito all'applicazione delle prescrizioni del presente Regolamento, in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, è disciplinata dalle norme giuridiche della Repubblica Italiana e sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Alessandria.

art. 25 - entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione, unitamente al provvedimento di approvazione, all'albo pretorio Non line del Comune di Cabella Ligure.



note:

i

Art. 12, comma 2. - Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica.

2. I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla L. 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 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. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato

ii *Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*

iii **Dispositivo dell'art. 2644 Codice Civile**

Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai [terzi](#) che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto [\[2659\]](#) o [iscritto \[2839\]](#) anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi [\[2645bis, 2652, 2653, 2684, 2914 n. 1\]](#) [\(1\)](#). Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo [autore](#), quantunque l'acquisto risalga a data anteriore [\[974, 1380, 2649, 2650, 2655, 2812\]](#); disp. att. 224, 225; l.f. 44) [\(2\)](#).

Note

(1) La disposizione afferma il principio fondamentale secondo il quale chi pone per primo in essere la trascrizione è preferito rispetto a chi non trascrive affatto o trascrive successivamente il proprio titolo, con evidente efficacia dichiarativa dalla formalità della trascrizione che è opponibile ai terzi.

(2) La disposizione non deve portare a concludere che colui che non ha diritto ad ottenere il bene sia lasciato dalla legge senza alcuna tutela, in quanto egli potrà chiedere al dante causa, che ha alienato due volte il medesimo bene, il risarcimento del danno dovuto all'inadempimento contrattuale. Secondo la dottrina prevalente non potrà tuttavia pretendere nulla dall'altro acquirente, con eccezione dell'ipotesi in cui questi l'abbia consapevolmente frodato, in accordo con l'alienante, con conseguente responsabilità extracontrattuale.

iv **Fondo intercluso:** circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio

v Nuove norme in materia di interdizione temporanea dagli uffici direttivi delle persone giuridiche e delle imprese e di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione)

Dopo l'articolo 32 del codice penale sono inseriti i seguenti articoli:

"Art. 32-bis. - (Interdizione temporanea dagli uffici direttivi delle persone giuridiche e delle imprese). - L'interdizione dagli uffici direttivi delle persone giuridiche e delle imprese priva il condannato della capacità di esercitare, durante l'interdizione, l'ufficio di amministratore, sindaco, liquidatore e direttore generale, nonché ogni altro ufficio con potere di rappresentanza della persona giuridica o dell'imprenditore.

Essa consegue ad ogni condanna alla reclusione non inferiore a sei mesi per delitti commessi con abuso dei poteri o violazione dei doveri inerenti all'ufficio".

"Art. 32-ter. - (Incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione). - L'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione importa il divieto di concludere contratti con la pubblica amministrazione, salvo che per ottenere le prestazioni di un pubblico servizio.

Essa non può avere durata inferiore ad un anno né superiore a tre anni".

"Art. 32-quater. - (Casi nei quali alla condanna consegue la incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione). - Ogni condanna per i delitti previsti dagli articoli 317, 318, 319, 320, 321, 353, 355, 356, 416,

437, 501, 501-bis, 640, n. 1 del capoverso, commessi a causa o in occasione dell'esercizio di un'attività imprenditoriale, importa l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione".

vi

Requisiti di ordine generale

(art. 45, direttiva 2004/18; art. 75, d.P.R. n. 554/1999; art. 17, d.P.R. n. 34/2000)

1. Sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di affidamento delle concessioni e degli appalti di lavori, forniture e servizi, né possono essere affidatari di subappalti, e non possono stipulare i relativi contratti i soggetti:

a) che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di cui all'articolo 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

b) nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; i soci o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di

poteri di rappresentanza o il direttore tecnico o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società;

c) nei cui confronti è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di

partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18; l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; dei soci o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico o del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione e il divieto in ogni caso non operano quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la

riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;

d) che hanno violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55; l'esclusione ha durata di un anno decorrente dall'accertamento definitivo della violazione e va comunque disposta se la violazione non è stata rimossa;

e) che hanno commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e a ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro, risultanti dai dati in possesso dell'Osservatorio;

f) che, secondo motivata valutazione della stazione appaltante, hanno commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla stazione appaltante che bandisce la gara; o che hanno commesso un errore grave nell'esercizio della loro attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte della stazione appaltante;

g) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;

h) nei cui confronti, ai sensi del comma 1-ter, risulta l'iscrizione nel casellario informatico di cui all'articolo 7, comma 10, per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione in merito a requisiti e condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara e per l'affidamento dei subappalti.

i) che hanno commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

l) che non presentino la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, salvo il disposto del comma 2;

m) nei cui confronti è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 36-bis, comma 1, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 n. 248;

m-bis) nei cui confronti, ai sensi dell'articolo 40, comma 9-quater, risulta l'iscrizione nel casellario informatico di cui all'articolo 7, comma 10, per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione SOA.

m-ter) di cui alla precedente lettera b) che pur essendo stati vittime dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, non risultino aver denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, salvo che ricorrano i casi previsti dall'articolo 4, primo comma, della legge 24 novembre 1981, n. 689.

La circostanza di cui al primo periodo deve emergere dagli indizi a base della richiesta di rinvio a giudizio formulata nei confronti dell'imputato nell'anno antecedente alla pubblicazione del bando e deve essere comunicata, unitamente alle generalità del soggetto che ha omesso la predetta denuncia, dal procuratore della Repubblica procedente all'Autorità di cui all'articolo 6, la quale cura la pubblicazione della comunicazione sul sito dell'Osservatorio.

m-quater) che si trovino, rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

1-bis. Le cause di esclusione previste dal presente articolo non si applicano alle aziende o società sottoposte a sequestro o confisca ai sensi dell'articolo 12-sexies del decreto-legge 8 giugno 1992, n. 306, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1992, n. 356, o della legge 31 maggio 1965, n. 575, ed affidate ad un custode o amministratore giudiziario, limitatamente a quelle riferite al periodo precedente al predetto affidamento, o finanziario.

1-ter. In caso di presentazione di falsa dichiarazione o falsa documentazione, nelle procedure di gara e negli affidamenti di subappalto, la stazione appaltante ne dà segnalazione all'Autorità che, se ritiene che siano state rese con dolo o colpa grave in considerazione della rilevanza o della gravità dei fatti oggetto della falsa dichiarazione o della presentazione di falsa documentazione, dispone l'iscrizione nel casellario informatico ai fini dell'esclusione dalle procedure di gara e dagli affidamenti di subappalto ai sensi del comma 1, lettera h), fino ad un anno, decorso il quale l'iscrizione è cancellata e perde comunque efficacia.

2. Il candidato o il concorrente attesta il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva in conformità alle previsioni del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in cui indica tutte le condanne penali riportate, ivi comprese quelle per le quali abbia beneficiato della non menzione. Ai fini del comma 1, lettera c), il

concorrente non è tenuto ad indicare nella dichiarazione le condanne per reati depenalizzati ovvero dichiarati estinti dopo la condanna stessa, né le condanne revocate, né quelle per le quali è intervenuta la riabilitazione. Ai fini del comma 1, lettera g), si intendono gravi le violazioni che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse per un importo superiore all'importo di cui all'articolo 48 bis, commi 1 e 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602; costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle relative all'obbligo di pagamento di debiti per imposte e tasse certi, scaduti ed esigibili. Ai fini del comma 1, lettera i), si intendono gravi le violazioni ostative al rilascio del documento unico di regolarità contributiva di cui all'articolo 2, comma 2, del decreto-legge 25 settembre 2002, n. 210, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 novembre 2002, n. 266; i soggetti di cui all'articolo 47, comma 1, dimostrano, ai sensi dell'articolo 47, comma 2, il possesso degli stessi requisiti prescritti per il rilascio del documento unico di regolarità contributiva. Ai fini del comma 1, lettera m-quater), il concorrente allega, alternativamente:

a) la dichiarazione di non trovarsi in alcuna situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile rispetto ad alcun soggetto, e di aver formulato l'offerta autonomamente;

b) la dichiarazione di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto al concorrente, in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile, e di aver formulato l'offerta autonomamente;

c) la dichiarazione di essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano,

rispetto al concorrente, in situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile, e di aver formulato l'offerta autonomamente. Nelle ipotesi di cui alle lettere a), b) e c), la stazione appaltante esclude i concorrenti per i quali accerta che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi. La verifica e l'eventuale esclusione sono disposte dopo l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica.

((2-bis. La mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e delle dichiarazioni sostitutive di cui al comma 2 obbliga il concorrente che vi ha dato causa al pagamento, in favore della stazione appaltante, della sanzione pecuniaria stabilita dal bando di gara, in misura non inferiore all'uno per mille e non

superiore all'uno per cento del valore della gara e comunque non superiore a 50.000 euro, il cui versamento è garantito dalla cauzione provvisoria. In tal caso, la stazione appaltante assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie,

indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. Nei casi di irregolarità non essenziali, ovvero di mancanza o incompletezza di dichiarazioni non indispensabili, la stazione appaltante non ne richiede la regolarizzazione, né applica alcuna sanzione. In caso di inutile decorso del termine di cui al secondo periodo il concorrente è escluso dalla gara. Ogni variazione che intervenga, anche in conseguenza di una pronuncia giurisdizionale, successivamente alla fase di ammissione, regolarizzazione o esclusione delle offerte non rileva ai fini del calcolo di medie nella procedura, né per l'individuazione della soglia di anomalia delle offerte.)

3. Ai fini degli accertamenti relativi alle cause di esclusione di cui al presente articolo, si applica l'articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445; resta fermo per le stazioni appaltanti e per gli enti aggiudicatori l'obbligo di acquisire d'ufficio il documento unico di regolarità contributiva.

In sede di verifica delle dichiarazioni di cui ai commi 1 e 2 le stazioni appaltanti chiedono al competente ufficio del casellario giudiziale, relativamente ai candidati o ai concorrenti, i certificati del casellario giudiziale di cui all'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica 14 novembre 2002, n. 313, oppure le visure di cui all'articolo 33, comma 1, del medesimo decreto n. 313 del 2002.

4. Ai fini degli accertamenti relativi alle cause di esclusione di cui al presente articolo, nei confronti di candidati o concorrenti non stabiliti in Italia, le stazioni appaltanti chiedono se del caso ai candidati o ai concorrenti di fornire i necessari documenti probatori, e possono altresì chiedere la cooperazione delle autorità competenti.

5. Se nessun documento o certificato è rilasciato da altro Stato dell'Unione europea, costituisce prova sufficiente una dichiarazione giurata, ovvero, negli Stati membri in cui non esiste siffatta dichiarazione, una dichiarazione resa dall'interessato innanzi a un'autorità giudiziaria o amministrativa competente, a un notaio o a un organismo professionale qualificato a riceverla del Paese di origine o di provenienza.

AGGIORNAMENTO (29)

Il D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 106, ha disposto (con l'art. 4, comma 3) che "Le disposizioni di cui al comma 2, lettere b), d), e-bis), i-bis), i-ter), l), dd) e ll), numero 1-bis), si applicano alle procedure i cui bandi o avvisi con i quali si indice una gara sono pubblicati successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto-legge, nonché, in caso di contratti senza pubblicazione di bandi o avvisi, alle procedure in cui, alla data di entrata in vigore del presente decreto-legge, non sono ancora stati inviati gli inviti a presentare le offerte".

AGGIORNAMENTO (37)

Il D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, ha disposto (con l'art. 33, comma 3) che "Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano ai procedimenti di concordato preventivo e per l'omologazione di accordi di ristrutturazione dei debiti introdotti dal trentesimo giorno successivo a quello di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, nonché ai piani di cui al comma 1, lettera a), n. 1) elaborati successivamente al predetto termine."

AGGIORNAMENTO (58)

Il D.L. 24 giugno 2014, n. 90 convertito con modificazioni dalla L. 11 agosto 2014, n. 114 ha disposto (con l'art. 39, comma 3) che la presente modifica si applica alle procedure di affidamento indette successivamente alla data di entrata in vigore del suindicato decreto.

vii **Evizione**

Il venditore nel trasferire la cosa al compratore implicitamente garantisce che altri soggetti non abbiano diritti sulla cosa venduta. Se invece un altro soggetto asserisce di essere proprietario della cosa, in tutto o in parte, e riesce ad ottenere una sentenza che obbliga il compratore a consegnare la cosa, quest'ultimo potrà rivolgersi al suo venditore per ottenere il risarcimento del danno subito.

Per non rischiare di perdere la garanzia, però, il compratore deve chiamare in giudizio il venditore; in caso contrario perde la garanzia se il venditore riesce a dimostrare che, se fosse stato chiamato, il compratore non avrebbe perso la causa.

L'evizione può essere totale, se riguarda tutta la cosa, o parziale, se riguarda parte di essa.

Trattandosi di un effetto naturale del contratto, può essere escluso o limitato su accordo delle parti.

viii La **prelazione** è il contratto col quale una parte attribuisce all'altra il diritto ad essere preferito ad altre parti, in genere a parità di condizioni, nel caso in cui ci si determini a stipulare un determinato contratto.

Ad esempio, Tizio stipula un contratto di prelazione con Caio obbligandosi, nel caso decida di vendere un immobile di sua proprietà, a cedere il bene a Caio, pur in presenza di altre offerte, e con lo sconto del 10% sulla più alta tra le offerte stesse.

Nulla impone al soggetto che si obbliga di addivenire necessariamente alla stipula del successivo contratto, ma ove dovesse decidersi, dovrà preferire quale contraente il soggetto con il diritto di prelazione.

In caso di inadempimento del patto di prelazione, il soggetto obbligato sarà tenuto al risarcimento dei danni.

Spesso, come nel caso dell'opzione, l'accordo di prelazione viene inserito quale clausola all'interno di un diverso contratto.

La prelazione volontaria ha come fonte l'accordo delle parti. Oggetto di tale accordo è l'impegno, in capo ad una parte, a concedere un diritto di prelazione alla controparte. Questo in ossequio alla libertà contrattuale disciplinata dall'art. 1322 c.c. La prelazione volontaria non è opponibile ai terzi.

Il patto d'opzione rientra nella categoria dei negozi giuridici preparatori e mira a realizzare la cosiddetta *formazione progressiva del contratto*, ovvero quando il perfezionamento del vincolo giuridico non avviene per mezzo della semplice ed immediata congruenza di una dichiarazione di accettazione con quella di proposta, ma per effetto di una più complessa sequenza di atti, scaglionati nel tempo. In pratica per mezzo del patto d'opzione le parti (concedente ed opzionario) si accordano affinché il concedente rimanga vincolato alla propria dichiarazione, mentre l'opzionario si riserva un lasso di tempo nel quale decidere se esercitare il proprio diritto d'opzione e concludere così il contratto ulteriore o finale.

L'istituto trova la sua applicazione tipica nella compravendita, con la stipulazione di *opzioni di acquisto* e *opzioni di vendita*. Nell'opzione di acquisto il proprietario del bene (concedente) concede al potenziale acquirente (opzionario) il diritto di acquistarlo al prezzo concordato. Nell'opzione di vendita il potenziale acquirente (concedente) concede al proprietario del bene (opzionario) il diritto a venderlo al prezzo concordato. Normalmente le parti concordano che il diritto d'opzione sia esercitabile in un periodo di tempo determinato. Le opzioni di acquisto e di vendita sono comuni sia nelle compravendite immobiliari sia nelle compravendite mobiliari, dove sono conosciute anche come opzioni *call* e *put*.