COMUNE DI SUELLI

REGIONE AUTòNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

Provincia del Sud Sardegna

Delibera di Consiglio Comunale N. 05 del 30.03.2024
ai sensi dell' Art. 2 (comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Sommario

Art. 1 Finalità ed oggetto 2
Art. 2 Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2
Art. 3 Validità e integrazioni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 3
Art. 4 Beni alienabili 4
Art. 5 Programma di vendita 4
Art. 6 Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni 5
Art. 7 Cessazione della destinazione pubblica del bene 5
Art. 8 Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico 6
Art. 9 Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade 6
Art. 10 Prezzo di vendita 7
Art. 11 Aggiornamento valori di Stima 8
Art. 12 Procedure di vendita 8
Art. 13 Asta pubblica 9
Art. 14 Modalità di svolgimento dell'asta 10
Art. 15 Diritto di Prelazione o beni vincolati 12
Art. 16 Sopravvenuta impossibilità a contrarre 13
Art. 17 Aste deserte 13
Art. 18 Garanzie e Cauzione 13
Art. 19 Trattativa Privata preceduta da manifestazione di interesse 14
Art. 20 Modalità di svolgimento della trattativa privata 15
Art. 21 Trattativa Privata Diretta 16
Art. 22 Modalità di svolgimento della trattativa privata diretta 17
Art. 23 Permuta 18
Art. 24 Stipulazione del contratto 19
Art. 25 Modalità e dilazioni di pagamento 19
Art. 26 Controversie pendenti 20
Art. 27 Pubblicità 20
Art. 28 Norma finale 20
Art. 29 Entrata in vigore 21

Art. 1 Finalità ed oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Suelli.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Il regolamento è adottato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12, 2° comma, della legge n. 127/1997, nell'esercizio della potestà riconosciuta dall'articolo 7 del Testo unico degli enti locali decreto legislativo 267/2000, 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, ed ai sensi della legge 23 dicembre 1999 n. 488 "Disposizione per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" e dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.
4. Qualora, anche nel corso di un procedimento di alienazione, emergano esigenze superiori di tutela di interessi pubblici o di privilegio della destinazione dell'uso a favore della collettività, dei beni in vendita, anche attraverso manifestazioni di interesse all'acquisto espresse da altri enti o organismi pubblici, l'Amministrazione può, con atto motivato, revocare le procedure di vendita, e pubblicare apposito avviso.
5. Il presente Regolamento costituisce norma speciale per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

Art. 2 Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Il Consiglio comunale approva il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari previsto dall'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008, convertito in legge n. 133/2008.[1]

[1] Articolo 58 del D.L. n. 112/08 come convertito dalla legge n. 133/08, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio Immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali" parzialmente dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale, con sentenza n. 340 del 16/12/2009, nella stesura del secondo comma (testo a seguire in grassetto e corsivo) ad esclusione della proposizione iniziale che così dispone:

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; (la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle province e delle regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro il termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente).
3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.
5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.
6. La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.).
7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.
8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.
9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizione dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

_____

2. A tal fine la Giunta comunale presenta al Consiglio comunale, per l'approvazione, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari in cui vengono individuati i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.
3. La delibera di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è adottata annualmente come allegato del Documento unico di programmazione (DUP) ed è assoggettata ai tempi e ai termini previsti per l'approvazione dello stesso.
4. I beni da alienare, il cui valore è espresso in base ad una stima di massima, sono inseriti nel Piano delle alienazioni immobiliari, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.
5. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, previa istruttoria dell'ufficio, l'inserimento negli elenchi del Piano di alienazione e valorizzazione ha gli effetti del provvedimento che accetta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità.
6. La delibera consiliare di approvazione del DUP costituisce autorizzazione all'alienazione.

Art. 3 Validità e integrazioni del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ha valenza triennale e può essere modificato o integrato soltanto nei termini e nelle modalità previsti per

l'aggiornamento del DUP, ad esempio in relazione al cambiamento di classificazione del bene e/o, in generale, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali.

2. Sono fatte salve le procedure di alienazione in corso precedentemente deliberate dal Consiglio comunale.

Art. 4 Beni alienabili

Sono alienabili:

a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c). L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni di cui al successivo art. 3, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133 o nella deliberazione di cui all'art. 4, ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.
e) Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita in conformità al D.lgs. 22-1-2004, n.42.
f) L'avvio di una procedura di vendita, la presentazione di offerte di acquisto e l'esistenza di eventuali diritti di prelazione non costituisce obbligo a contrarre per l'Ente, il quale, per sopravvenuti, comprovati motivi di interesse pubblico ed in qualsiasi momento della procedura avviata, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione dei beni, senza che ciò comporti risarcimento alcuno per eventuali controinteressati.

Art. 5 Programma di vendita

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art.4 il Consiglio Comunale approva il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n.113 che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Nel Piano sono indicati:

- I beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- Una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- Per ogni singolo bene, il valore di massima, la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione;
- La destinazione del ricavato;
- I termini di validità del programma stesso.

Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni è approvato annualmente con deliberazione del Consiglio Comunale e allegato del Bilancio di Previsione.

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

Art. 6 Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni integrando il piano stesso.

Art. 7 Cessazione della destinazione pubblica del bene

L'inclusione di un bene nel demanio comunale e/o nel patrimonio indisponibile è collegato al fatto che il bene abbia determinati requisiti; quindi la sottrazione del bene dal demanio e dal patrimonio indisponibile e la inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del Consiglio Comunale.

Il venir meno della destinazione pubblica ha luogo con modalità differenti a seconda che si tratti di terreni o di fabbricati; i primi possono assumere una nuova destinazione con provvedimento specifico del Consiglio Comunale ovvero in via generale tramite gli strumenti urbanistici, approvati dal Consiglio Comunale.

I secondi assumono e/o perdono la qualità di bene indisponibile con l'atto che ne muta la destinazione o ne trasferisce l'appartenenza.

Infine, per quello che riguarda le strade, queste perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 9 per quanto non in contrasto con il regolamento per le strade vicinali ad uso pubblico vigente.

Art. 8 Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico

Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art. 6, l'Ente provvede alla sdemanializzazione e/o alla dichiarazione di cessazione dell'uso pubblico d'ufficio ovvero su istanza di parte.

In tale ultimo caso, il soggetto interessato a tale dichiarazione può presentare apposita richiesta all'Ufficio Gestione Patrimonio del Comune di Suelli tramite apposito modulo redatto in carta semplice e corredato di:

- Documentazione fotografica della zona interessata;
- Estratto di mappa catastale;

L'Ufficio analizza la possibilità di trasferire il bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se, nel caso specifico, il bene oggetto della richiesta abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto della identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dagli strumenti urbanistici vigenti.

Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica, l'ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario, verrà avviata l'istruttoria della pratica che dovrà essere sottoposta all'attenzione del Consiglio Comunale. Per quello che riguarda la vendita successiva l'Amministrazione Comunale porrà a base d'asta il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Art. 9 Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade

Fermo restando il regolamento per la gestione delle strade vicinali di uso pubblico, anche per quanto riguarda il demanio stradale di proprietà Comunale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica potrà aver luogo d'ufficio ovvero ad istanza di parte.

La valutazione che sottende il provvedimento dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:

- Che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa, secondo la destinazione degli strumenti urbanistici, in detta viabilità o che sia stata surrogata;
- Che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati;

- Che la domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto.

In particolare l'Ente dovrà garantire, con idonee forme di pubblicità, il diritto di prelazione all'acquisto da parte dei frontisti, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo.

Qualora gli aventi diritto intendano far valere la prelazione, dovranno far pervenire la loro accettazione entro un termine perentorio di 30 gg.

Nel caso in cui il termine decorra senza che l'ufficio competente abbia ricevuto alcuna accettazione, i frontisti saranno considerati rinunciatari e sarà immediatamente disposta la vendita a terzi o a colui che ha inoltrato la richiesta.

E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale, nel caso in cui ricorrano i requisiti di cui all'art.7, sdemanializzare il bene e venderlo totalmente, senza residui.

Art. 10 Prezzo di vendita

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura dell'Ufficio comunale competente o da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati.

Il prezzo dell'immobile posto alla base d'asta non può essere inferiore al valore di stima, come appresso determinato, ad eccezione delle ipotesi di cui all'art. 17.

L'Amministrazione potrà inoltre avvalersi, all'Agenzia del Territorio, territorialmente competente, anche in osservanza di eventuali convenzioni per la fornitura di servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica al tempo vigenti;

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

a) la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e, possibilmente, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento, anche al fine di individuare la scelta della migliore procedura di alienazione.
b) In generale, la perizia estimativa verrà eseguita con riferimento ai valori correnti di mercato, con particolare riferimento alle quotazioni fornite dall'Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura del bene da valutare.

c) Nel caso di stime riguardanti più unità immobiliari facenti parte di un unico complesso o di immobili confinanti fra di loro, l'assegnazione degli incarichi è da affidarsi preferibilmente ad un unico stimatore.
d) Le spese eventualmente sostenute dal singolo stimatore per l'acquisizione di particolare documentazione tecnica necessaria alla formulazione delle stime, ove non fornita dall'Amministrazione, sono da rimborsarsi in notula in aggiunta alle voci previste dalla legge per la determinazione del relativo compenso. La relativa documentazione giustificativa va allegata in originale alla perizia consegnata all'Amministrazione.

Il prezzo di stima, comprensivo delle spese tecniche sostenute o da sostenersi prevedibilmente in seguito (frazionamento, aggiornamento catastale, spese di pubblicità per la diffusione di informazioni relative alla procedura di alienazione prescelta, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dal Comune, ecc....), costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A. se dovuta.

Art. 11 Aggiornamento valori di Stima

Le stime hanno validità di due anni, decorsi i quali, il loro valore verrà aggiornato annualmente, a cura dell'Ufficio Tecnico comunale, in base al 100% dell'incremento dell'indice ISTAT - Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo, verificatosi nell'anno precedente, salva la possibilità di utilizzare criteri e parametri diversi per l'aggiornamento del valore in argomento.

Art. 12 Procedure di vendita

Nelle procedura di vendita, anche quelle esperite ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge n.127/1997, sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

a) Procedura aperta, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete;
b) Procedura negoziata per i seguenti casi:
   - Qualora la precedente procedura d'asta sia andata deserta per almeno 3 volte, purché il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
   - Motivi d'urgenza debitamente esplicitati;

- Qualora trattandosi di fondi interclusi 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.

La gara viene indetta con determinazione del Responsabile del Settore competente. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda con procedura negoziata preceduta da manifestazione di interesse, la determinazione del Responsabile del Settore competente approva l'Avviso Pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

Art. 13 Asta pubblica

1. Si procede ordinariamente all'alienazione degli immobili mediante asta pubblica secondo il criterio di cui all'articolo 73, lettera C, del regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
2. Il ricorso a detto sistema è tassativo quando il valore di stima del bene è pari, superiore ad **€ 40.000,00**.
3. L'asta viene resa nota attraverso un apposito avviso pubblicato all'albo pretorio per un periodo di almeno trenta (30) giorni antecedenti la data fissata per l'asta.
4. L'avviso deve indicare:
   A. La determinazione dirigenziale di indizione dell'asta;
   B. Le modalità di svolgimento dell'asta, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, e l'ufficio al quale far pervenire le stesse;
   C. Il bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base di gara, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
   D. Le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i "Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme";
   E. Le modalità di aggiudicazione, e, nel caso, la sussistenza della condizione sospensiva legata all'esercizio del diritto di prelazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;
   F. La cauzione da presentare (10% del valore stimato del bene);

G. L'indicazione del responsabile del procedimento.

5. Dell'avviso di gara viene data diffusione e pubblicità mediante pubblicazione del testo integrale all'albo pretorio, sul sito Internet del Comune di Suelli ed inoltre per le:
   a) Vendite di importo a partire da € 100.000,00 e fino a € 500.000,00, l'estratto del bando d'asta viene pubblicato sul BURAS e su un quotidiano a diffusione regionale.
   b) Vendite di importo pari o superiore a € 500.000,00, il bando d'asta o un estratto di esso viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Contratti pubblici (5" Serie Speciale) e su un quotidiano a diffusione nazionale.

   Possono essere previste pubblicazioni su periodici o riviste specializzate in materia di appalti e/o compravendita immobiliare. Possono essere attuate ulteriori iniziative d'informazione locale sui beni in alienazione.
6. Dell'esito della gara, entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva, e comunque anche in caso di asta deserta, viene data informazione e notizia mediante pubblicazione all'albo pretorio e sul sito Internet del Comune di Suelli.
7. Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara:
   a) Coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
   b) I dipendenti del Comune di Suelli, i Consiglieri Comunali e gli Assessori, i loro familiari fino al secondo grado di parentela ovvero coloro che hanno rapporto di convivenza stabile con gli stessi dipendenti pubblici/Amministratori/Consiglieri Comunali e loro familiari fino al secondo grado di parentela che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
   c) I professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile (o gli immobili) ai sensi del precedente art. 10;
   d) Coloro che presentano domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara, qualora la gara sia non telematica, fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Suelli.

Art. 14 Modalità di svolgimento dell'asta

1. Nel giorno, ora e sede indicati nell'avviso, in seduta pubblica, si riunisce il seggio di gara composto dal Responsabile dell'Area presso cui fa capo il Servizio Patrimonio,

in qualità di Presidente, affiancato dal funzionario Responsabile del Servizio Finanziario e da altro collaboratore con funzioni di segretario verbalizzante, per procedere all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ammettere gli offerenti all'asta.

2. Il Presidente può richiedere chiarimenti ed integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
3. Procede quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dalla base d'asta.
4. Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, se presenti gli offerenti interessati, si procederà con la richiesta verbale di una offerta migliorativa, da presentare immediatamente in busta chiusa, in caso contrario si procederà mediante sorteggio.
5. Il Segretario redige apposito verbale di gara.
6. L'aggiudicazione diviene definitiva una volta verificato il possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
7. Qualora l'immobile in vendita sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione l'aggiudicazione definitiva è condizionata, oltreché dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure di cui al successivo art. 15.
8. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.
9. Dell'aggiudicazione definitiva è data formale comunicazione alla parte acquirente e da tale invio decorrono i tre mesi entro cui procedere alla stipula del relativo contratto.
10. La cauzione, versata nelle forme previste dall'avviso d'asta, determinata in misura pari al 10% del valore del bene, viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, senza il riconoscimento di interessi, a garanzia della stipula dell'atto, secondo quanto previsto al successivo articolo 25.

Art. 15 Diritto di Prelazione o beni vincolati

1. Ai titolari del diritto di prelazione, riconosciuto ai sensi di legge[2], fatto salvo quanto previsto dall'articolo 24 del presente regolamento, viene notificata, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, la miglior offerta formulata in seguito all'esperimento dell'asta pubblica, unitamente all'invito ad esercitare per iscritto la prelazione, al prezzo indicato, entro e non oltre il termine perentorio di sessanta (60) giorni dal ricevimento della notifica, pena la decadenza del diritto di prelazione relativamente ai beni offerti in vendita.
2. Nel caso l'asta pubblica vada deserta, il bene verrà comunque offerto in vendita al titolare del diritto di prelazione al prezzo posto a base di gara. La prelazione dovrà essere esercitata nei termini e con le modalità di cui sopra.
3. Per quanto riguarda la stipula del contratto e le modalità di pagamento si fa riferimento agli articoli 24 e 25 del presente regolamento.
4. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali, compresi quelli assoggettati alle disposizioni di cui al D.lgs. n. 42/2004 è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.
5. Il competente settore accerta prima dell'avvio delle procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
6. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del dirigente competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
7. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni ne integrazioni all'offerta. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

---

[2] L'esercizio del diritto di prelazione e del relativo diritto di riscatto nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo è regolato dagli articoli 38 e 39 della legge 392/1978 (legge equo canone).
Diritto di prelazione terreni (D.lgs. 228/01, 99/04; legge 38/2003; 590/65, 817/71, 2/79).

Art. 16 Sopravvenuta impossibilità a contrarre

Mentre le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e vincolano l'offerente a decorrere dalla aggiudicazione provvisoria, l'Amministrazione è vincolata dal momento della stipula del contratto. Sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico intervenute fino al momento della stipula, possono indurre l'Amministrazione a ritenere non più opportuno procedere alla stipula del contratto di compravendita in questione, senza che ciò comporti risarcimento alcuno.

Art. 17 Aste deserte

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20%.

Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:

- Nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata alle condizioni di cui all'ultima asta andata deserta;
- Nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Art. 18 Garanzie e Cauzione

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.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene (prezzo a base d'asta) e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula

dopo la formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e del rimborso spese entro i termini fissati.

Art. 19 Trattativa Privata preceduta da manifestazione di interesse

Il ricorso alla trattativa privata è ammesso quando:

1. L'asta pubblica sia stata esperita per almeno 3 volte senza esito favorevole previo abbattimento del prezzo fino ad un massimo del 50% del valore stimato e siano note manifestazioni di interesse all'acquisto del bene immobile o categorie di soggetti interessati.
2. Nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (inferiore a **Euro 40.000,00**) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.) e concorrano le seguenti ipotesi:
    a) Siano note manifestazioni di interesse all'acquisizione di immobili per i quali siano prevedibili e quindi siano stati preventivati e periziati consistenti interventi di manutenzione, nonché nel caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
    b) Sia ravvisabile nella tipologia del bene un interesse riservato a soggetti già definiti o definibili, o a categorie di soggetti facilmente individuabili.

La lettera d'invito a partecipare alla trattativa privata deve contenere:

a) La determinazione dirigenziale di indizione della trattativa privata;
b) Le modalità di svolgimento della trattativa, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, e l'ufficio al quale far pervenire le stesse;
c) Il bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base dell'offerta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
d) Le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000;
e) Le modalità di aggiudicazione, e nel caso la sussistenza della condizione sospensiva legata all'esercizio del diritto di prelazione, nonché le modalità di anticipazione e pagamento del prezzo definitivo;
f) La cauzione da presentare (10% del valore stimato del bene);

g) L'indicazione del responsabile del procedimento.

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

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 10, posto a base delle offerte da presentare.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante avviso di gara esperita nelle forme indicate dal successivo art. 27. Il Comune può inoltre inviare avviso diretto alle ditte catastali conosciute e rintracciabili di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.18.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

Art. 20 Modalità di svolgimento della trattativa privata

1. Nel giorno, ora e sede indicati nella lettera d'invito, in seduta pubblica, il Responsabile dell'Area presso cui fa capo il Servizio Patrimonio, affiancato da due funzionari, di cui uno con funzioni di segretario, procede all'apertura della documentazione amministrativa presentata e, verificata la regolarità, ammette gli offerenti alla gara.
2. Il Responsabile dell'Area Tecnica può richiedere chiarimenti ed integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
3. Procede quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente, cioè a colui che ha offerto il prezzo più alto a partire dalla base d'asta.
4. Nel caso in cui siano presentate offerte di pari valore, se presenti gli offerenti interessati, si procederà con la richiesta verbale di una offerta migliorativa, da presentare immediatamente in busta chiusa, in caso contrario si procederà mediante sorteggio.
5. Il segretario riporta il resoconto delle operazioni in apposito verbale.
6. Con determinazione dirigenziale, si dispone l'aggiudicazione definitiva, previa verifica del possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario.

7. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
8. Qualora l'immobile in vendita sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione l'aggiudicazione definitiva è condizionata oltreché dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure di cui all'art. 15.
9. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.
10. Disposta l'aggiudicazione definitiva, il segretario verbalizzante avrà cura di provvedere alla pubblicazione dell'esito della trattativa privata sul sito internet dell'ente.
11. La cauzione, versata nelle forme previste dall'avviso d'asta, determinata in misura pari al 10% del valore del bene, viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, senza il riconoscimento di interessi, a garanzia della stipula dell'atto, salvo il differimento di tale termine qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo, per un periodo non superiore ad un anno dalla medesima richiesta.

Art. 21 Trattativa Privata Diretta

1. Il ricorso alla trattativa privata diretta è ammesso quando l'asta pubblica sia stata esperita per almeno 3 volte senza esito favorevole previo abbattimento del prezzo fino ad un massimo del 50% del valore stimato e sia pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto.
2. Inoltre il ricorso alla trattativa privata diretta è ammesso qualora il valore di stima del bene sia inferiore a **€ 20.000,00.**

Al di fuori di tali ipotesi è ammesso ricorso alla trattativa diretta nel caso di:

a) Alienazione dei relitti di terreno di dimensioni limitate che, ragionevolmente, per le caratteristiche di detti beni, risultano appetibili solo per un soggetto determinato quali il frontista e/o confinante, sempre che sia agevolmente identificabile e reperibile.
b) Beni residuali, di difficile o oneroso utilizzo per l'Amministrazione ad esempio reliquati stradali, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, modesti appezzamenti di terreno, fondi e/o immobili che risultino interclusi.
c) Alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici con finalità sociali e/o di pubblico interesse;

d) Alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica (51%) per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
e) Alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
f) Alienazione di beni immobili compresi in un piano esecutivo in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 80% della superficie totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 20%. Nel caso in cui nel comparto vi siano più soggetti terzi e l'Amministrazione detenga in ogni caso una quota di superficie pari o inferiore al 20%, l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto, previo confronto informale riservato ai predetti interessati.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione con la quale la Giunta Comunale provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art.18.

Art. 22 Modalità di svolgimento della trattativa privata diretta

1. A seguito della pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto, il Settore competente procederà con la richiesta di presentazione dell'offerta, che dovrà contenere:
    a) I termini e le modalità per la presentazione dell'offerta, e l'ufficio al quale farla pervenire;
    b) L'indicazione del bene immobile in vendita, con indicazione del prezzo posto a base dell'offerta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni;
    c) Le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A., da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000;
    d) Le modalità di versamento dell'anticipazione sul prezzo, che viene fissata nella misura del 20% del prezzo di vendita, e le modalità di pagamento del prezzo definitivo;

e) L'indicazione del responsabile del procedimento.

2. Il Responsabile dell'Area presso cui fa capo il Servizio Patrimonio può richiedere chiarimenti ed integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
3. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.
4. Con Determinazione dirigenziale, si dispone la vendita, previa verifica del possesso dei requisiti.
5. Qualora l'immobile sia gravato dall'esistenza di diritti di prelazione la vendita è condizionata oltreché dalla verifica del possesso dei requisiti anche dall'esperimento delle procedure di cui all'art. 15.
6. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'acquirente provvisorio.
7. Disposta la vendita, d'ufficio si procederà alla pubblicazione dell'esito della trattativa diretta sul sito internet dell'Ente.

Art. 23 Permuta

Il contratto di permuta, ai sensi dell'articolo 1552 del C.C. ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose o altri diritti, da un contraente all'altro.

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta (permuta "pura") a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

La permuta, sempre che sia compresa nel Piano delle Alienazione o nella deliberazione consiliare di cui agli art. 5 e 6 del presente regolamento, deve essere approvata con delibera di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

La permuta degli immobili, da intendersi "pura", non potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, l'operazione di permuta deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento.

Qualora la permuta non sia “pura”, vale a dire nell’ipotesi in cui l’operazione comprenda il versamento dal parte del Comune di Suelli della differenza di valore fra i beni oggetto di permuta, l’operazione deve ricondursi nell’ambito di applicazione dell’art. 1 comma 138 della Legge 24 dicembre 2012, n. 228 (legge di stabilità 2013).

Art. 24 Stipulazione del contratto

1. La vendita viene perfezionata con la stipula del contratto per il tramite di un notaio, scelto dalla controparte, la quale dovrà farsi carico di tutte le spese contrattuali ed erariali.
2. Il contratto potrà, previo accordo delle parti, essere rogato dal Segretario generale dell'Ente, in qualità di ufficiale rogante, ai sensi dell'articolo 97 comma 4 lettera c) del testo unico degli Enti locali decreto legislativo 267/2000 così come modificata dall'articolo 10, comma 2-quater, legge n. 114 del 2014. In tal caso l’acquirente è tenuto a versare gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all’allegato d) della legge n. 604/1962, prima della stipulazione del contratto.
3. Entro tre mesi dalla formale comunicazione di aggiudicazione definitiva si procederà con la formalizzazione dell'atto di trasferimento di proprietà, fatto salvo il differimento di tale termine qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo, per un periodo non superiore ad un anno dalla medesima richiesta e quanto previsto dall'art. 26 del presente regolamento in materia di controversie.
4. La cauzione, presentata in sede di offerta, sarà incamerata dal Comune se l’aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
5. Nella fattispecie di cui al successivo articolo 24, il termine per la stipulazione del contratto può essere differita fino alla definizione, formale della controversia, comunque non oltre un anno dal versamento dell'anticipazione sul prezzo.

Art. 25 Modalità e dilazioni di pagamento

1. Entro sessanta (60) giorni dalla data della comunicazione che dispone l'alienazione del bene a favore degli interessati, ovvero dall'esercizio del diritto di prelazione, gli acquirenti dovranno provvedere al versamento presso la Tesoreria dell'ente, di un anticipo sul prezzo, pari ad almeno il 20% del prezzo di stima, tenuto conto del valore della cauzione.
2. Sono inoltre consentite su richiesta degli acquirenti dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto per una durata comunque non superiore a cinque anni.

3. La concessione della dilazione non modifica l'ammontare della anticipazione sul prezzo.
4. Per il periodo della dilazione è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello dell'interesse legale.
5. A garanzia delle somme dovute l'acquirente è tenuto a prestare fideiussione per l'intero debito e per un periodo pari a quello della dilazione, od in alternativa, se l'immobile non è gravato da precedenti garanzie reali a favore di terzi, può essere prestata garanzia ipotecaria sullo stesso, a favore del Comune di Suelli.

Art. 26 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 è necessaria al fine della stipula di un contratto di vendita.
2. La controversia di natura giuridica vertente sul titolo si abbandona in modo formale e con accollo unilaterale delle rispettive spese sostenute con la stipula del contratto.
3. La controversia di natura finanziaria esclude la possibilità di addivenire alla stipula di un contratto di vendita, a meno che entro 60 giorni antecedenti la stipula stessa, la controparte non addivenga ad una composizione concordata.

Art. 27 Pubblicità

Anche ai sensi dell'art.12 della Legge 127/97, sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Gli avvisi d'asta, nel caso di procedimento per incanti, devono essere obbligatoriamente pubblicati quando il prezzo a base d'asta sia superiore a **Euro 20.000,00** gli avvisi devono inserirsi almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'incanto, salvo le abbreviazioni di cui all'art.64, R.D. 827/1924.

La forma minima, obbligatoria, della pubblicazione degli avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale, consiste nella pubblicazione in forma integrale degli avvisi di vendita medesimi all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune di Suelli, ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al precedente art. 12.

Art. 28 Norma finale

La vendita viene perfezionata con contratto, nelle forme e modalità previste dalla legge.

Tutte le spese contrattuali, erariali, trascrizione e spese catastali conseguenti alla stipula del contratto sono a carico dell'acquirente.

Le vendite vengono effettuate, salva diversa determinazione, a corpo e non a misura.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, prima della stipula del contratto.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore e al Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

Art. 29 Entrata in vigore

Il presente Regolamento abroga e sostituisce le norme regolamentari eventualmente precedentemente deliberate in materia.