



COMUNE DI SAN LORENZO IN CAMPO
(Provincia di Pesaro e Urbino)

REGOLAMENTO COMUNALE PER LE ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 29/11/2018

CAPO I – GENERALITÀ

Articolo 1. FINALITÀ E PRINCIPI

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile di proprietà comunale ai sensi dell'art. 826, primo comma, del Codice Civile.
2. Il regolamento è adottato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, 2° comma, della Legge 5 maggio 1997 n. 127, 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, ferma restando l'applicazione delle disposizioni e dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile di cui al D.Lgs. 23.06.2011 n. 118, e ss.mm.ii..
3. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di San Lorenzo in Campo, utilizzando sistemi che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione, con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione.
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.

Articolo 2. PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. Il Consiglio Comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58 del Decreto Legge 112/2008, convertito dalla Legge 133/2008, con valore di autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. I) del D.Lgs. 267/2000 (TUEL). Il Consiglio Comunale può, inoltre, stabilire in qualsiasi momento, con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni Immobiliari, con contestuale aggiornamento dello stesso.
2. I beni da alienare, il cui valore è espresso in base ad una prima stima di massima, sono inseriti nel piano delle alienazioni immobiliari, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.
3. 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.
4. A tal fine la Giunta Comunale presenta al Consiglio Comunale, per l'approvazione, anche quale parte componente la sezione operativa del DUP, la ricognizione del 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 con la descrizione delle loro caratteristiche principali, quali ubicazione, consistenza, dati catastali se già noti, destinazione urbanistica, valore di massima ed eventuali ulteriori elementi rilevanti per l'alienazione. Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che, ove pertinenti, ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.
5. Il responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il Responsabile del Servizio Tecnico, salvo sua delega ad altro collaboratore.

Articolo 3. VALIDITÀ E INTEGRAZIONI DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. Il piano delle alienazioni ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, con elenchi aggiuntivi, con deliberazione del Consiglio Comunale, 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.

2. Sono fatte salve le alienazioni già precedentemente deliberate dal Consiglio Comunale.

Articolo 4. PERIZIA ESTIMATIVA

1. Il prezzo dell'immobile posto a base d'asta non può essere inferiore al valore di stima, come appresso determinato, ad eccezione delle ipotesi di cui all'art. 12.

2. L'incarico per la redazione della perizia tecnica e di stima del prezzo base di vendita dei beni è così affidato:

a) 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, previa stipulazione di apposita convenzione;

b) alle strutture e al personale interno dell'Amministrazione Comunale, in possesso del diploma di laurea in architettura, ingegneria, agraria o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario con adeguata esperienza e comprovata professionalità maturata da almeno due anni di anzianità di servizio pubblico;

c) ad un professionista, iscritto nell'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, che predisporrà una perizia giurata.

3. La perizia estimativa deve espressamente specificare 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.

4. In generale, e salvo ricorso a metodologia equivalente in termini di affidabilità sui valori correnti, la perizia estimativa verrà eseguita con riferimento ai valori correnti di mercato, con particolare riferimento alle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), ovvero dai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) di cui all'art. 16 della Legge 865/1971, per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura del bene da valutare.

5. 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 peritali è da affidarsi preferibilmente ad un unico stimatore.

6. 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.

Articolo 5. AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI STIMA

1. Le stime hanno validità di base di due anni, decorsi i quali il loro valore verrà aggiornato annualmente, a cura del Servizio patrimonio, 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, dovuti a norme e leggi nel frattempo intervenute.

CAPO II – PROCEDURE

Articolo 6. MODALITÀ DI ALIENAZIONE

1. L'alienazione dei beni immobili avviene nel rispetto del principio di trasparenza per la scelta del contraente e di adeguate forme di pubblicità nell'acquisizione e valutazione delle offerte, come stabilito nel presente regolamento.
2. Per i beni di interesse storico, architettonico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, che prevedono la preventiva autorizzazione degli organi competenti.
3. Per gli immobili appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica si applicano le norme di cui alla Legge 560/1993 e ss.mm.ii., ovvero le norme speciali di settore al momento vigenti.
4. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della liberatoria del vincolo.
5. L'alienazione dei beni pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura di cui tali vincoli e disposizioni sono ancora efficaci e compatibili con il regime giuridico vigente.
6. L'alienazione dei beni immobili ha luogo mediante ricorso a:
 - asta pubblica;
 - trattativa privata;
 - trattativa diretta.
7. Sono inoltre previste le ipotesi particolari di cui ai successivi artt. 17 e 18.
8. La procedura di alienazione è determinata dal Responsabile del Servizio in conformità alle norme del presente Regolamento e le altre vigenti disposizioni di legge e regolamentari.
9. La procedura di alienazione, anche in considerazione del valore determinato con la perizia di stima, può prevedere un preliminare avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse che fornisca informazioni sulla richiesta di mercato per il bene oggetto di vendita, al fine di individuare la procedura più adeguata per la sua alienazione, che dovrà comunque rispettare le disposizioni del presente regolamento.

Articolo 7. ASTA PUBBLICA

1. Si procede ordinariamente all'alienazione degli immobili mediante asta pubblica secondo il criterio di cui all'art. 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 o superiore a € 50.000,00, salvo che ragioni di superiore interesse pubblico in relazione a specifiche situazioni riguardanti determinati beni, da documentarsi con adeguata motivazione, si rende assolutamente indispensabile procedere con trattativa privata o diretta.

3. L'asta viene resa nota attraverso un apposito avviso pubblicato all'albo pretorio per un periodo, di norma, di almeno trenta giorni antecedenti la data fissata per l'asta, ovvero non inferiore a quindici giorni in caso di motivata urgenza.

4. L'avviso deve indicare: a) la determinazione del Responsabile del Servizio di indizione dell'asta; b) le modalità di svolgimento dell'asta, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, nonché il giorno, l'ora ed il luogo dell'espletamento della gara in seduta pubblica; 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, nonché ogni altro elemento ritenuto utile dal Responsabile del procedimento; d) le dichiarazioni personali sulla capacità a contrarre con la P.A. e sul possesso dei requisiti di legge da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio, in conformità alle prescrizioni del D.P.R. 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 mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di San Lorenzo in Campo, dell'importo pari al dieci per cento del valore stimato del bene; g) il nominativo del Responsabile del procedimento e i contatti cui far pervenire eventuali richieste di informazioni.

5. L'avviso o lettera di invito determina il contenuto del modello di "Proposta irrevocabile di acquisto" da far pervenire, da parte dei concorrenti, in busta chiusa contenuta in apposito plico recante all'esterno la indicazione dell'Ente che procede all'alienazione e la dicitura: "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE.....". La busta interna chiusa dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile in vendita di cui all'avviso pubblico e le seguenti essenziali dichiarazioni: il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale; - le modalità di pagamento; - le garanzie offerte in caso di pagamento differito; - di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica; - di approvare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 C.C., le seguenti condizioni: 1. L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di San Lorenzo in Campo, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita; 2. Gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del miglior offerente; 3. L'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di San Lorenzo in Campo, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile a procedere con la vendita; 4. Non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati, salvo concessione di ulteriori termini giustificati dalle esigenze indicate negli articoli successivi del presente regolamento.

Articolo 8. PUBBLICITÀ

1. Dell'avviso di gara viene data diffusione e pubblicità mediante pubblicazione del testo integrale all'Albo pretorio, nel sito internet del Comune di San Lorenzo in Campo. Rimane in facoltà dell'Ente provvedere a forme integrative di pubblicità dell'avviso come ad esempio pubblicazione per estratto, su un quotidiano a tiratura locale o regionale, ovvero sul B.U.R. Regionale.

2. Ulteriori canali di pubblicità possono essere utilizzati dal Responsabile del procedimento ove ritenuti opportuni in base al valore del bene, effettiva potenzialità di mercato e/o potenziali acquirenti, quali, in via esemplificativa, i giornali di diffusione nazionale, le edizioni dei bollettini

immobiliari o riviste specializzate, siti internet, pubblicazione nella G.U. dell'Unione Europea e della Repubblica Italiana, nel B.U.R.A.S., all'Albo Pretorio di altri Comuni, e in altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale. Tutte le forme di pubblicità devono avvenire in osservanza dei termini di pubblicazione di cui al precedente art. 7, comma 3).

3. 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 on-line e nel sito internet dell'Ente.

Articolo 9. 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 del Servizio, in qualità di Presidente, affiancato da due funzionari, di cui uno con funzioni di segretario verbalizzante, per procedere all'apertura della documentazione 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, con sospensione del caso, della procedura di gara in corso.

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 della commissione riporta il resoconto delle operazioni in apposito verbale.

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 articolo 10.

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 a garanzia della stipula dell'atto, versata nelle forme previste dall'avviso d'asta, determinata in misura pari al dieci per cento del valore del bene, viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, senza il riconoscimento di interessi.

Articolo 10. DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Ai titolari del diritto di prelazione, riconosciuto ai sensi di legge, viene notificata, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno e/o pec, 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 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 alle relative previsioni del presente regolamento.

4. Il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale, può concedere unilateralmente, per motivate e specifiche ragioni, di norma fondate su particolari e qualificanti rapporti tra il soggetto interessato e lo specifico bene da alienare, il diritto di opzione rispetto ad una specifica procedura di dismissione di immobili.

Articolo 11. SOPRAVVENUTA IMPOSSIBILITÀ A CONTRARRE

1. 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 oggettive esigenze istituzionali o di interesse pubblico prevalenti intervenute fino al momento della stipula, possono indurre l'Amministrazione a ritenere non più opportuno procedere alla stipula del contratto di compravendita in questione con revoca della procedura e restituzione della cauzione versata dall'aggiudicatario.

Articolo 12. DISERZIONE D'ASTA

1. Nel caso in cui l'asta sia andata deserta, si potrà procedere a bandire una seconda asta pubblica, con un prezzo a base d'asta che potrà essere ribassato fino ad un massimo del venti per cento rispetto a quello fissato con il precedente incanto.

2. Qualora anche la seconda procedura di asta pubblica andasse deserta si potrà procedere a trattativa privata o diretta, operando una ulteriore riduzione sull'importo già ribassato fino ad un massimo del trenta per cento sul valore stimato.

Articolo 13. TRATTATIVA PRIVATA

1. Il ricorso alla trattativa privata è ammesso quando l'asta pubblica sia stata esperita per due volte senza esito favorevole, previo abbattimento del prezzo di stima fino ad un massimo del trenta per cento sul valore stimato in presenza di manifestazioni di interesse all'acquisto del bene immobile o di categorie di soggetti interessati.

2. Al di fuori di tale ipotesi il ricorso alla trattativa privata è ammesso qualora il valore di stima del bene non sia superiore a € 25.000,00 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 del Responsabile del Servizio di indizione della trattativa privata; b) 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; c) le modalità di svolgimento della trattativa, i termini e le modalità per la presentazione delle offerte; 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. 445/2000, da sottoporsi a successiva verifica da parte del responsabile del procedimento; 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, pari al dieci per cento del valore stimato del bene; g) l'indicazione del responsabile del procedimento.

Articolo 14. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA TRATTATIVA PRIVATA

1. Nel giorno, ora e sede indicati nella lettera d'invito, in seduta pubblica, il Responsabile del Servizio, in qualità di Presidente, affiancato da due funzionari, di cui uno con funzioni di segretario verbalizzante, procede all'apertura della documentazione presentata e, verificata la regolarità, ammette gli offerenti alla gara.
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, con sospensione, se del caso, della procedura di negoziazione in corso.
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 del Responsabile del Servizio 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. 10.
9. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'aggiudicatario provvisorio.
10. Dell'esito della trattativa privata viene data informazione e notizia mediante pubblicazione all'Albo pretorio on – line e nel sito internet dell'Ente.
11. La cauzione, versata nelle forme previste dalla lettera di invito, 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.

Articolo 15. TRATTATIVA DIRETTA

1. Il ricorso alla trattativa diretta è ammesso quando l'asta pubblica sia stata esperita per due volte senza esito favorevole, previo abbattimento del prezzo di stima fino ad un massimo del trenta per cento e sia pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto.
2. Inoltre il ricorso alla trattativa diretta con soggetti privati è ammesso, qualora il valore di stima del bene non sia superiore a € 10.000,00, 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) permutate con altri immobili che per la loro tipologia o ubicazione, in considerazione delle finalità di pubblico interesse perseguiti, sono da ritenersi infungibili rispetto ad altri esistenti sul mercato, nonché nelle altre ipotesi e con le modalità di cui al successivo art. 17.

Articolo 16. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA TRATTATIVA DIRETTA

1. A seguito della pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto o su iniziativa d'ufficio, si procederà con la richiesta di presentazione dell'offerta, che dovrà contenere: a) i termini e le modalità per la presentazione dell'offerta; 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.Lgs. 445/2000; d) le modalità di versamento dell'anticipazione sul prezzo, che viene fissata nella misura del venti per cento del prezzo di vendita, e le modalità di pagamento del prezzo definitivo; e) l'indicazione del responsabile del procedimento.

2. Il Responsabile del Servizio 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, con sospensione se del caso, della procedura di trattativa diretta in corso.

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 del Responsabile del Servizio, 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 al precedente art. 10.

6. Dei suddetti sub procedimenti è data formale comunicazione all'acquirente provvisorio.

7. Della trattativa diretta e conseguente vendita viene data informazione e notizia mediante pubblicazione all'Albo pretorio on-line e nel sito internet dell'Ente.

Articolo 17. PERMUTA

1. Il contratto di permuta, ai sensi dell'art. 1552 del C.C., ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose o altri diritti, da un contraente all'altro. Si prevede la possibilità di farvi ricorso nei seguenti casi particolari: a) si tratti di 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; b) quando ricorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità di pubblico generale interesse, ovvero per dare corso a regolarizzazioni di natura catastale e / o di assetto e definizione delle proprietà; c) quando la

permuta è finalizzata all'acquisizione di beni immobili da destinare a finalità pubbliche che per le loro caratteristiche risultano di particolare interesse per l'ente.

2. In tutti i casi, salva l'equivalenza del valore economico di stima dei beni oggetto di permuta, sarà necessario valutare l'eventuale pagamento di una somma di denaro a conguaglio, in caso di disparità del valore del bene oggetto di permuta.

3. Nella proposta di permuta dovranno indicarsi: a) i beni immobili offerti in permuta, con indicazione del prezzo di stima, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni; b) 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. 445/2000, che dovranno essere sottoposte a verifiche da parte del responsabile del procedimento; c) l'indicazione del responsabile del procedimento.

4. Ai sensi dell'art. 12, comma 1-ter, del D.L. 98/2011, le predette operazioni -comportanti acquisto di diritti reali- potranno essere avviate solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità, attestate dal responsabile del procedimento.

5. Nel caso in cui, considerata la ratio del predetto art. 12, basata su risparmi di spesa per gli enti pubblici, considerato il valore stimato dei beni da permutare, l'acquisizione dell'attestazione di congruità del prezzo dall'Agenzia del demanio comporti oneri sproporzionati per l'Ente o rechi ostacolo alla conclusione dell'operazione, pregiudicando il pubblico interesse, la stima potrà essere motivatamente eseguita d'ufficio.

6. Delle predette operazioni è data preventiva informazione e notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo di scambio pattuito, mediante pubblicazione all'Albo pretorio on - line e nel sito internet dell'Ente.

Articolo 18. TRATTATIVA DIRETTA NEI RAPPORTI CON ALTRI ENTI

1. La trattativa diretta con altre Amministrazioni pubbliche potrà essere esperita anche in casi ulteriori rispetto a quelli indicati nel precedente articolo 15 e per valori stimati superiori a 10.000 euro, purché l'interesse all'acquisto del bene sia motivato da particolari ragioni di pubblico e generale interesse.

2. L'Amministrazione Comunale, con deliberazione della Giunta Comunale, può riconoscere una riduzione del prezzo di stima fino al venti per cento del valore di perizia quando siano state presentate manifestazioni di interesse all'acquisizione di beni immobili di proprietà comunale da parte di enti pubblici, anche in questo caso per motivate ragioni di pubblico e generale interesse.

Articolo 19. CONTABILITÀ DEI PAGAMENTI

1. Sino alla stipulazione del contratto di vendita, in caso il bene da alienarsi sia locato o in altro modo utilizzato da parte dell'acquirente o di altri soggetti a titolo di locazione, affitto e/o occupazione, è dovuta all'Ente la corresponsione del canone locativo, di affitto o dell'indennità di occupazione.

CAPO III – STIPULAZIONE

Articolo 20. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con la stipula del contratto, di norma tramite un notaio scelto dalla controparte, la quale dovrà farsi carico di tutte le spese contrattuali ed erariali, salvo che per le ipotesi di permuta vantaggiose per il perseguimento delle finalità istituzionali per le quali l'ente può valutare di farsi carico in tutto o in parte di tali spese.
2. Il contratto potrà, previo accordo delle parti, essere rogato dal Segretario Comunale, in qualità di ufficiale rogante, ai sensi dell'art. 17, comma 68, lett. b, della Legge 127/1997. 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 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 concessione di differimento di tale termine qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo, per un periodo non superiore ad un anno dalla medesima richiesta, ovvero per il tempo strettamente necessario alla verifica dei requisiti dichiarati o alla produzione della documentazione che per legge deve essere allegata all'atto di vendita.
4. La cauzione, presentata in sede di offerta, sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenta alla stipula dopo la formale convocazione, senza motivata o documentata giustificazione, dovendosi considerare il comportamento di parte, a tutti gli effetti, quale conseguente espressa rinuncia alla stipula del contratto.

Articolo 21. MODALITÀ E DILAZIONI DI PAGAMENTO

1. Entro sessanta 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 venti per cento del prezzo di stima tenuto conto anche del valore della cauzione già versata, pena in difetto, qualora il mancato versamento non sia dipeso da causa di forza maggiore o da giustificata e documentata causa di impossibilità di adempimento nei termini, la rinuncia a contrarre di parte pubblica. In tal caso la cauzione già versata verrà direttamente incamerata dall'Amministrazione senza null'altro avere a pretendere o rivendicare la controparte.
2. Sono consentite, su richiesta degli acquirenti, rateizzazioni di pagamento del prezzo di acquisto, per sopravvenute motivate e documentate cause e condizioni sociali o economiche del contraente, per un periodo non superiore a tre anni.
3. La concessione della dilazione non modifica l'ammontare della anticipazione sul prezzo e delle relative condizioni di versamento.
4. Per il periodo della dilazione è dovuto un interesse di mora annuo calcolato ad un saggio pari a quello dell'interesse legale in corso.
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, secondo le disposizioni indicate dal Responsabile del Servizio, o, 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 dell'Ente.

CAPO IV - NORME FINALI

Articolo 22. NORME APPLICABILI

1. Per quanto non espressamente richiamato e disposto nel presente regolamento si intendono richiamate le norme del Codice Civile e tutte le altre norme speciali in materia di compravendita di beni immobili pubblici vigenti ed applicabili.
2. Qualora sopravvengano nuove norme di fonte sovraordinata rispetto a quelle stabilite con il presente regolamento, la corrispondente disciplina regolamentare deve intendersi comunque modificate con diretta applicazione delle intervenute norme sovraordinate.
3. Il presente regolamento, come adeguatamente aggiornato e revisionato, sostituisce e supera, dal momento della entrata in vigore, la precedente disciplina comunale dettata in materia di alienazione del patrimonio immobiliare.

Articolo 23. TUTELA DEI DATI PERSONALI

1. Ai fini dell'esecuzione del presente regolamento devono essere garantiti, nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. 196/2003 recante "Codice in materia di protezione dei dati personali" e s.m.i., l'acquisizione ed il trattamento dei dati personali.
