



COMUNE DI ORTACESUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

09040 Via Papa Giovanni XXIII n.22 Tel. 070/9804214 – 9804139 Fax 070/9804217

P. I. 01617990922 C.F. 80019670928 C.C.P. 16419095

Pec: protocollo.ortacesus@servizipostacert.it

sito web: www.comune.ortacesus.ca.it

REGOLAMENTO COMUNALE PER LE ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Approvato con deliberazione C.C. n. 11 del 26 Aprile 2017

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 n.127/97, 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 118 del 2001 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 Ortacesus 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 n. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008, con valore di autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del TUEL, fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può, inoltre, stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel 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, 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 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 precedentemente deliberate dal Consiglio comunale.

Articolo 4- LA PERIZIA ESTIMATIVA

1. 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.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;
- 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 mercato immobiliare (O.M.I.), ovvero dai Valori Agricoli Medi (V.A.M.) di cui all'art. 16 legge n. 865 del 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 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 VALORI DI STIMA

1. Le stime hanno validità 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- SISTEMI 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.

2. La procedura di dismissione, vista la perizia di stima, può essere subordinata ad un preliminare avviso di manifestazione di interesse, che fornisca informazioni sull'andamento del mercato del bene al fine di individuare la procedura più adeguata per la sua alienazione.

3. Per i beni di interesse storico, architettonico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita, secondo il procedimento a cura della Direzione dei beni tutelati, Soprintendenza dei beni architettonici, patrimonio storico artistico (Codice dei beni culturali e del paesaggio D. Lgs. n° 42 del 22/01/20041).
4. Per gli immobili appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica si applicano le norme di cui alla legge n. 560/93 e ss.mm.ii.
5. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
6. 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.
7. L'alienazione dei beni immobili ha luogo mediante ricorso ad:
 - **asta pubblica;**
 - **trattativa privata;**
 - **trattativa diretta.**
8. Restano salve le ipotesi particolari di alienazione disciplinate ai successivi artt.17 e 18.
9. La procedura di vendita è determinata dal Responsabile del Servizio in conformità alle norme del presente Regolamento e le altre vigenti disposizioni di legge e regolamentari.

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 ad €.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 almeno trenta (30) giorni antecedenti la data fissata per l'asta.
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, e l'ufficio al quale far

- pervenire le stesse, nonché l'anno, 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. da rendere mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio, in conformità alle prescrizioni del d.P.R. n. 445 del 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 in contanti o mediante assegno circolare non trasferibile ed intestato al Comune di Ortacesus, dell'importo 10% 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, la quale dovrà essere chiusa in doppia busta -quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo della ditta proponente la vendita la dicitura "**PROPOSTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE.....**"-, la quale deve in ogni caso contenere:

- 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 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 Ortacesus, 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 Ortacesus, 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 - PUBBLICAZIONE E DIFFUSIONE

1. Dell'avviso di gara viene data diffusione e pubblicità mediante pubblicazione del testo integrale all'albo pretorio sul sito internet del Comune di Ortacesus nonché, per estratto, su almeno un quotidiano a tiratura locale o 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.L., all'Albo Pretorio di altri Comuni, e in altri sistemi informativi a carattere nazionale o locale. Tutte le forme di pubblicità devono avvenire almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara.
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 nel sito internet del Comune di Ortacesus.

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 un funzionario 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 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 10% 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, 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 alle relative previsioni del presente regolamento.

4. Il Comune con deliberazione del Consiglio comunale può concedere per motivate e specifiche ragioni, di norma fondate su particolari e qualificanti rapporti tra il soggetto interessato e lo specifico bene da alienare, unilateralmente 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 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.

Articolo 12 - DISERZIONE D'ASTA

1. Nel caso in cui l'asta sia andata deserta, si potrà procedere a bandire una 2^a asta pubblica, con un prezzo a base d'asta che potrà essere ribassato fino ad un massimo del 20 %, rispetto a quello fissato con il precedente incanto.

2. Qualora anche la 2^a 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 30%.

Articolo 13- TRATTATIVA PRIVATA

1. Il ricorso alla trattativa privata è ammesso quando l'asta pubblica sia stata esperita per 2 volte senza esito favorevole, previo abbattimento del prezzo di stima fino ad un massimo del 30% e siano note manifestazioni di interesse all'acquisto del bene immobile o 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 sia inferiore 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) 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 del 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) cauzione da presentare in contanti o mediante assegno circolare non trasferibile ed intestato al Comune di Ortacesus, dell'importo 10% 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, eventualmente preceduto da avviso pubblicato per chi intende presentare richiesta di partecipazione sul sito dell'ente, il Responsabile del Servizio, affiancato da due funzionari, di cui uno con funzioni di segretario, procede all'apertura della documentazione amministrativa presentata in seduta pubblica e, verificata la regolarità, ammette gli offerenti alla gara.

2. Il Responsabile del procedimento 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 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 oltretutto 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. 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 stimato del bene, viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, senza il riconoscimento di interessi, a garanzia della stipula dell'atto, ex art. 22, 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 2 volte senza esito favorevole, previo abbattimento del prezzo di stima, fino ad un massimo del 30 % e sia pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto.
2. Inoltre il ricorso alla trattativa diretta è ammesso, qualora il valore di stima del bene sia inferiore 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, il Settore 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 della Legge n°15/68 e s.m.i "Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme";
- 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 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.

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. Disposta la vendita, d'ufficio si procederà alla pubblicazione dell'esito della trattativa diretta sul 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 nel caso in cui:

- 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 generale, ovvero per dare corso a sistemazioni a livello catastale e / o di assetto 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. n. 445 del 2000, sono 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, d.l. n. 98/11, previa attestata dal responsabile del procedimento l'indispensabilità e l'indilazionabilità dell'acquisto di diritti reali, delle predette operazioni comportanti acquisti immobiliari è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo di scambio pattuito, nel sito internet istituzionale del Comune di Ortacesus. Nel caso in cui, vista la "ratio" del predetto art. 12 basata su risparmi di spesa per gli enti pubblici e considerato in concreto il valore stimato dei beni da permutare, ove l'acquisizione dell'attestazione di congruità del prezzo dall'Agenzia del demanio comporti oneri sproportionati per l'ente o rechi ostacolo alla conclusione dell'operazione, pregiudicando il

pubblico interesse, la stima potrà essere motivatamente eseguita d'ufficio.

Articolo 18- TRATTATIVA DIRETTA NEI RAPPORTI CON ALTRI ENTI

1. L'Amministrazione comunale, con deliberazione della Giunta comunale, può riconoscere una riduzione del prezzo di stima fino al 30% del valore di base quando siano state presentate manifestazioni di interesse all'acquisizione di beni immobili di proprietà comunale, da parte di altri enti pubblici ai sensi dell'art. 1 del d.lgs. n. 165 del 2001,, purché l'interesse all'acquisto del bene sia motivato da particolari ragioni d'interesse pubblico.

Articolo 19- CONTABILITÀ 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, dai locatari e/o dagli occupanti è dovuta all'Ente la corresponsione del canone locativo o indennità di occupazione.

CAPO III – STIPULAZIONE

Articolo 20- STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con la stipula del contratto di norma tramite di 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 n. 127/97. 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. 604/62, 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 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 presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

Articolo 21- 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 già prestata.
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 Ortacesus.

Articolo 22- MUTUI AGEVOLATI

1. Il Comune ha facoltà di promuovere, iniziative presso Istituti bancari dirette a favorire l'accesso degli acquirenti ad eventuali mutui agevolati.

CAPO V - NORME FINALI

Articolo 23- 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, in quanto applicabili.
2. Qualora sopravvengano nuove norme, quelle del presente regolamento si intendono comunque modificate e si applicano le norme sovraordinate.

Articolo 24- TUTELA DEI DATI PERSONALI

1. L'esecuzione del presente regolamento garantisce, nelle forme ritenute più idonee, il trattamento dei dati personali in possesso dell'Amministrazione, ai sensi del D. Lgs. 30.6.2003, n. 196, recante: «*Codice in materia di protezione dei dati personali*».