



# **Comune di *Rocca San Giovanni***

PROVINCIA DI CHIETI

## **Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale**

APPROVATO CON D.C.C. N° \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

## **Articolo 1. Normativa, oggetto del Regolamento e finalità**

1. Ai sensi dell'art.12 della L. n. 127 del 15.05.1997, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili appartenenti al Comune di Rocca San Giovanni, anche in deroga alle norme di cui alla Legge n. 783 del 24.12.1908 e ss.mm.ii., al Regolamento approvato con R.D. n. 454 del 17.06.1909 e ss.mm.ii., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio comunale, con lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di vendita dei beni.
2. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali stabiliti nell'ordinamento giuridico.

## **Articolo 2. Beni immobili alienabili**

1. 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 sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. Il motivato inserimento dei beni di cui alle precedenti 1 b) e 1 c) nel Piano della Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui al successivo art. 3, come previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112 del 25.06.2008, convertito dalla L. n. 133 del 06.08.2008, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione d'uso urbanistica.
3. L'Amministrazione Comunale individua i singoli beni immobili, "non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, ovvero non più strategici, che possono essere meglio valorizzati attraverso una nuova destinazione, suscettibili di valorizzazione ovvero di "dismissione" e ne dispone apposito elenco redigendo il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari. Un bene viene riconosciuto come non essenziale ai fini del conseguimento delle finalità dell'Ente, sulla base principalmente e non esaustivamente, delle seguenti valutazioni:
  - a. immobili a bassa redditività a gestione particolarmente onerosa;
  - b. immobili richiedenti interventi di recupero particolarmente onerosi;
  - c. unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
  - d. beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
  - e. aree e fabbricati per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali.
  - f. beni non ubicati nel territorio del Comune di Rocca San Giovanni.
4. Per la vendita dei beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di verifica dell'interesse culturale e di autorizzazione alla vendita di cui al D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.
5. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo previste da leggi, regolamenti o disposizioni amministrative vincolanti per il Comune.

6. Sono escluse dal presente regolamento: le alienazioni di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica (ERP) di proprietà comunale di cui alla Legge n. 560/1993 e s.m.i. e quelle di cui alla Legge Regionale n. 10 del 21/05/2015; le procedure di riscatto delle aree PEEP e PIP di cui alla Legge 448/1998 e s.m.i.
7. Sono escluse dal presente regolamento: le alienazioni di beni confiscati alla criminalità organizzata soggette a specifiche normative

### **Articolo 3. Piano delle alienazioni e valorizzazioni**

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari, di cui al precedente articolo 2, il Consiglio Comunale approva il Piano Triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, predisposto dalla Giunta, ai sensi dell'art. 58 del D. L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla L. n. 133 del 06.08.2008, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera b) ed l) del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, è approvato annualmente e deve essere coordinato con la programmazione economico finanziaria pluriennale.
3. Nel piano Triennale sono indicati:
  - a. i beni immobili che si prevede di alienare;
  - b. la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti);
  - c. il valore stimato dei singoli beni.
  - d. altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione (ad esempio verifica interesse culturale ex D.lgs n. 42/2004).
4. Il Consiglio Comunale può, in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, modificare o integrare il Piano e procedere all'alienazione di un determinato bene immobile anche non compreso inizialmente nello stesso.
5. Come previsto dall'art 58 comma 3 del D.L. n. 112/2008 convertito dalla L. n. 133/ 2008, gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dalla legge, 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.

### **Articolo 4. Individuazione del valore base di vendita.**

1. Nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente Settore; tale valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione Comunale.
2. Il valore di un immobile posto a base della procedura di alienazione è determinato con apposita perizia estimativa dal Settore comunale competente in materia o da professionisti esterni appositamente incaricati, i quali dovranno asseverare la perizia da loro redatta, ovvero dall'Agenzia del Territorio.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
  - a. i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - b. il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale, regionale, locale o particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità e la procedura più efficaci per la vendita.
4. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'I.V.A., se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.
5. Il valore di un immobile già inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari può essere deliberato dalla Giunta, in vista dell'alienazione, senza necessità di sottoporlo nuovamente al parere del Consiglio.

6. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di 24 mesi e possono essere prorogate sempre che non siano, nel frattempo, intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.
7. Al valore come sopra determinato saranno aggiunte, a carico dell'acquirente, le spese sostenute o da sostenere dall'Ente, quali, a titolo meramente esemplificativo:
  - a. le spese d'asta quali bolli, diritti di segreteria, ecc.
  - b. le spese contrattuali, accessorie, erariali inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili, tutte sempre e solo a carico dell'acquirente.
8. Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa degli immobili da permutare.

#### **Articolo 5. Pubblicità**

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127, sono garantite adeguate forme di pubblicità alle alienazioni tramite asta pubblica al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Il bando d'asta deve essere obbligatoriamente pubblicato in forma integrale all'Albo Pretorio e nella sezione Amministrazione Trasparente, e per estratto nella home page del sito web istituzionale del Comune di Rocca San Giovanni.
3. Ulteriori e specifiche forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita, anche sulla base dell'importo a base d'asta e delle caratteristiche specifiche del bene da alienare.
4. Sono fatte salve specifiche norme di pubblicazione previste dalla legge.

#### **Articolo 6. Procedure di vendita**

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni dei beni immobili si procede in relazione al grado di appetibilità del bene con le seguente procedure, meglio descritte negli articoli seguenti:
  - a. asta pubblica;
  - b. trattativa privata previa gara informale;
  - c. trattativa privata diretta.
3. Il Responsabile del Settore competente avvia la procedura di alienazione con determinazione a contrattare che stabilisce le modalità di scelta del contraente, approva il prezzo di vendita del bene da alienare ed impegna le eventuali spese di pubblicità o tecniche da sostenere.

#### **Articolo 7. Il Bando**

1. Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:
  - a. descrizione del bene da alienare con i relativi dati catastali;
  - b. i vincoli gravanti sul bene;
  - c. il prezzo a base d'asta;
  - d. le modalità e i termini per il pagamento del prezzo risultante dall'asta;
  - e. le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
  - f. l'anno, il mese, il giorno, l'ora e il luogo in cui si procede all'asta;
  - g. il responsabile del procedimento e gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara ed è possibile acquisire informazioni;
  - h. l'ammontare della cauzione;
  - i. l'autorità che presiede l'incanto.
2. Il bando d'asta dovrà prevedere, altresì, che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'Amministrazione.

3. Il bando d'asta dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita:
  - le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.);
  - le spese di pubblicità della gara sostenute (avvisi, pubblicazioni, ecc.);
  - le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamento catastale, perizie, ecc.);
  - le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.
4. L'indicazione che non si procederà all'apertura del plico contenente i documenti dell'offerta che non risulti pervenuto secondo tempi e modalità specificati nella procedura di vendita;
5. L'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dall'asta, tra cui:
  - a. offerte pervenute dopo la scadenza del termine di presentazione indicato nel bando;
  - b. offerte per persona da nominare;
  - c. offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri;
  - d. mancata costituzione del deposito cauzionale o deposito cauzionale costituito di importo inferiore a quello richiesto;
  - e. offerte non contenute in busta chiusa e sigillata;
6. l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
7. l'indicazione espressa del concorrente di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
8. l'indicazione che sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali e/o che si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la P.A.) o di inabilitazione.

#### **Articolo 8. Garanzie e Cauzione**

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.
3. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando, viene determinata in misura pari almeno al 10% del 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 rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.
4. Peri concorrenti non aggiudicatari, la cauzione è svincolata entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

#### **Articolo 9. Asta pubblica**

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure di cui nell'art. 73, comma 1, lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827 - offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta - determinato ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento, su valutazione di ciò che, in base alle circostanze, all'importanza o alla qualità del contratto, sia reputato più vantaggioso per l'amministrazione.
2. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso, il bando sarà suddiviso in lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.
3. L'asta pubblica viene indetta con determinazione a contrattare del Responsabile del Settore competente che individua i beni da alienare nell'ambito di quelli programmati nel Piano delle

Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, approva il bando di gara ed impegna la spesa per le pubblicazioni.

4. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati dal Responsabile come indicato al precedente articolo 5.
5. Il termine per la ricezione delle offerte non può essere inferiore a 30 giorni dalla pubblicazione del bando d'asta, salvo dimezzamento dei termini in caso di comprovata, motivata urgenza indicata nel provvedimento col quale si approva il bando.
6. Per partecipare all'asta dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, (qualora vi sia discordanza, è valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune), la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base d'asta e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
7. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando d'asta ed è eseguita da una commissione formata da tre componenti, il Responsabile del Settore preposto e n. 2 Commissari. La commissione è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.
8. Dello svolgimento e dell'esito dell'incanto viene redatto apposito verbale da parte della Commissione, sotto la direzione del Presidente. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti della commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
9. Il verbale non costituisce né sostituisce in alcun modo il contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva disposta con apposita determinazione.

#### **Articolo 10. Espletamento dell'asta —Aggiudicazione.**

1. L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nel bando e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni, nel rispetto delle disposizioni, vigenti tempo per tempo, in materia di misure di contrasto alle emergenze epidemiologiche.
2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui al successivo quinto comma, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.
3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente, in base alla modalità d'asta.
4. Nell'eventualità che siano state presentate due o più offerte uguali accettabili, si procede subito all'esperimento di un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta migliorativa in busta chiusa, colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove solo uno o nessuno dei concorrenti che hanno presentato la stessa offerta sia presente, oppure i concorrenti che hanno presentato la stessa offerta siano presenti e non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario, Potenzialmente in questo caso si potrebbero mettere d'accordo. L'offerente non presente, non potrà vantare alcun diritto.
5. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso. La determinazione dirigenziale sopra citata emanata, di norma, entro trenta giorni dal giorno di esperimento dell'incanto.
6. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni del bando/avviso, ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato l'offerta valida immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento,

l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

7. Il contratto è stipulato previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto, nel termine di 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.

### **Articolo 11. Aste deserte**

1. Quando al procedimento di alienazione non si riscontra alcuna offerta presentata ovvero nessuna offerta presentata ha i presupposti richiesti dal Bando per la sua accettazione, la Commissione ne prende atto e dichiara l'asta deserta formalizzandone la decisione nel Verbale, che dovrà essere approvato con apposita determinazione dirigenziale.
2. Qualora la prima asta vada deserta, la Giunta comunale ha facoltà di decidere:
  - a) che sia indetta una successiva asta pubblica senza riduzione di prezzo;
  - b) nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile nei 30 giorni successivi all'esperimento di un'asta andata deserta, la vendita del bene a trattativa privata previa gara informale mantenendo il prezzo fissato a base dell'ultima asta;
  - c) nel caso di completa assenza di interesse, che sia indetta una seconda asta, rideterminando il prezzo in ribasso del 10%, con facoltà di ridurre il termine di pubblicazione e presentazione delle offerte
3. In caso anche il secondo incanto andasse deserto, la Giunta ha facoltà di decidere per l'indizione di un terzo esperimento di asta pubblica, con una riduzione fino ad un ulteriore massimo del 10% del prezzo base fissato nella seconda asta ovvero ad autorizzarne la vendita mediante trattativa privata preceduta da gara informale o trattativa privata diretta, al prezzo base dell'ultima asta andata deserta.

### **Articolo 12. Trattativa privata previa gara informale**

1. La trattativa privata previa gara informale è ammessa:
  - a) nell'ipotesi di cui al precedente art. 11, comma 2, lettera b);
  - b) in caso di alienazione di beni immobili che rivestano presumibilmente 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, porzioni di terreno residuali di opere pubbliche, ecc.) e di valore massimo di € 25.000,00.
2. La trattativa è condotta in modo che, per quanto è dato di conoscere all'Ente, tutti i potenziali interessati siano messi al corrente e nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità, a tal fine viene data notizia della vendita mediante Avviso Pubblico.
3. Il responsabile del procedimento provvede a trasmettere le lettere di invito ai soggetti titolari di interesse all'acquisto
4. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, (qualora vi sia discordanza, è valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune), la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita in uno dei modi previsti dalle vigenti disposizioni.
5. La gara verrà esperita mediante offerte segrete in aumento o uguali rispetto al prezzo posto a base di gara
6. Il responsabile del procedimento provvede a trasmettere le lettere di invito ai soggetti titolari di interesse all'acquisto.
7. Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di gara risulti infruttuoso la Giunta Comunale ha facoltà di decidere l'indizione di una nuova gara riducendo il prezzo base fino ad un massimo del 10%, ovvero procedendo a trattativa privata diretta con le modalità previste dall'art. 13.
8. Alla trattativa potranno essere applicate, nelle parti in cui siano compatibili, le norme sulla commissione di gara, le condizioni e modalità di gara e l'aggiudicazione previste per l'asta pubblica di cui ai precedenti articolo 9 e seguenti ed ogni altra norma ritenuta compatibile e più opportuna con tale sistema di trattativa.

### **Articolo 13. Trattativa privata diretta**

1. L'alienazione a trattativa privata diretta deve essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale, quantunque già prevista nel Piano di Alienazione e Valorizzazione, attraverso opportuno atto nel quale risulta oggettivo ed evidente la presenza dei presupposti che consentono l'utilizzo di tale modalità secondo quanto previsto nel presente articolo.
2. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune è ammessa la trattativa privata diretta senza gara, nei casi seguenti:
  - a. nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica o la trattativa privata previa gara informale, e le stesse siano dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. Il prezzo base sarà quello indicato nell'Avviso dell'ultimo esperimento svolto e andato deserto.
  - b. la cessione è finalizzata ad un'operazione di permuta con un bene che il Comune ritenga utile acquisire per fini istituzionali;
  - c. l'alienazione di quote di proprietà a favore dei proprietari;
  - d. le alienazioni a favore di Società nelle quali il Comune detiene la maggioranza del capitale, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi istituzionali di interesse pubblico;
  - e. in caso di accordo transattivi sia giudiziale che stragiudiziale;
  - f. qualora il concorrente aggiudicatario dell'asta pubblica, di cui ai precedenti articoli, rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti. In questo caso, la trattativa privata diretta verrà espletata nei confronti dei successivi migliori offerenti partecipanti alle gare succitate;
  - g. qualora l'alienazione del bene immobile sia a favore di Associazioni o Società per la realizzazione di impianti o servizi pubblici di pubblico interesse;
  - h. qualora si tratti di fondi interclusi di modesta superficie ed il cui valore di stima non sia superiore a euro 10.000,00, si potrà procedere all'alienazione del bene, previa lettera di invito da inoltrarsi esclusivamente ai proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento. Il bene sarà aggiudicato a favore del soggetto che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima.
  - i. reliquari stradali di modesto valore (euro 5.000) quando di interesse dei soli frontisti.
3. Il prezzo di aggiudicazione non deve essere inferiore:
  - al valore del prezzo base dell'ultimo esperimento d'asta per il caso di cui al 2 comma lett. a);
  - al valore del prezzo di stima, per il caso di cui al comma 2 lett. b), c), d), e) del presente articolo;
  - al prezzo proposto dal secondo miglior offerente per l'ipotesi di cui al comma 1 lett.h) del presente articolo.

### **Articolo 16. Permuta**

1. L'Amministrazione Comunale può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altri soggetti giuridici, pubblici o privati, purché ne derivi comunque un vantaggio per l'Ente anche solo di tipo funzionale .
2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel Programma delle Alienazioni ed Acquisizioni, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l'interesse 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, il valore di stima e il valore di permuta.



3. Tutti gli atti di disposizione del patrimonio pubblico, a prescindere dalla forma giuridica adottata non possono che essere funzionalizzati, in ogni caso, all'interesse pubblico. Detto in altri termini, la perdita di un cespite deve essere adeguatamente compensata con vantaggio per l'Ente da una partita di carattere finanziario o con un' "utilitas" di carattere patrimoniale.
4. Ai sensi dell'art. 1552 c.c., "La permuta è il contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro": di conseguenza, a seconda delle caratteristiche concrete dell'operazione, la permuta può costituire un'operazione finanziariamente neutra, un contratto attivo o un contratto passivo.
5. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.

#### **Articolo 17–Pagamento e stipulazione dell'atto di compravendita.**

1. Il prezzo dovrà essere pagato interamente prima della stipula del contratto di compravendita. In caso di aggiudicazione mediante asta pubblica, il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.
2. L'aggiudicatario, a prescindere dalla modalità di aggiudicazione, entro sessanta giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, deve versare il prezzo di vendita ovvero, nell'ipotesi di aggiudicazione mediante asta pubblica o trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito.
3. Il citato termine di sessanta giorni, fissato per il pagamento del prezzo, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la proposta è subordinata:
  - a) ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
  - b) alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria.
4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, si applica la procedura stabilita al comma 6 del precedente art. 10.
5. La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.
6. 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, di diritti reali anche parziali a favore di terzi.
7. La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita, salvo diversa indicazione contenuta nel Bando d'Asta.
8. Il contratto è rogato di norma da un notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.
9. La vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

#### **Articolo 18. Diritto di Prelazione**

1. Nel caso in cui sul bene oggetto di alienazione insistano diritti di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita, e comunque essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata con procedura di gara informale o trattativa privata diretta.
2. Nel caso in cui sul bene oggetto di alienazione insistano diritti di prelazione legale, per esempio immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, (artt. 38 e 39 della legge n. 392/1978) fondi rustici (art. 8 della legge n. 590/1965; art. 7 della L. n. 817/1971), beni culturali (artt. 60, 61 e 62 del D.Lgs. n. 42/2004), il Comune, al termine della procedura di aggiudicazione e sulla base del prezzo offerto, comunica ai soggetti titolari del medesimo diritto (mediante raccomandata con

ricevuta di ritorno, PEC o altre modalità espressamente previste dalla legge), il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

3. I soggetti titolari del diritto di prelazione potranno esercitare tale diritto, nei modi e termini indicati nelle specifiche normative, per esempio: entro 30 giorni qualora si tratti di prelazione agraria ex L. 590/1965, entro 60 giorni qualora si tratti di prelazione da esercitarsi su beni culturali ex D.Lgs. 42/2004 o su immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo ex art. 27 e ss. della L. 392/1978, dalla data di ricevimento della comunicazione, mediante produzione, a mezzo di raccomandata A.R. o altro mezzo previsto dalla legge, della propria accettazione del prezzo e la propria volontà di addivenire all'acquisto del bene, dando prova nel contempo dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale pari al 10 (dieci) per cento del prezzo, versata in una delle forme indicate al precedente art 20.
4. Il titolare del diritto di prelazione non è tenuto a partecipare alla gara. Le forme e i tempi di comunicazione della vendita ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione saranno individuate nel bando di gara nel rispetto delle leggi in materia.
5. L'esercizio del diritto di prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni pertanto il titolare non può proporre modificazioni nè integrazioni.
6. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e che gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento si procederà all'assegnazione con trattativa privata negoziata ed offerte segrete in aumento, presentate in busta chiusa entro un termine prestabilito. In caso di presentazione di offerte uguali, si procederà mediante estrazione a sorte.
7. Qualora anche uno solo dei soggetti aventi il diritto di prelazione manifesti la volontà di avvalersi della prelazione, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario dell'asta nei confronti dell'Amministrazione.
8. Alla scadenza dei termini assegnati per l'esercizio della prelazione dalla data di ricezione della notifica ed in assenza di accettazione, decade ogni diritto e, pertanto, il Dirigente procede con gli adempimenti conseguenti.
9. Il Comune di Rocca San Giovanni, motivatamente, può riconoscere in sede di programmazione, il diritto di prelazione volontaria nel seguente caso: ai conduttori dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione ed oneri dovuti. In tal caso il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata A.R. o P.E.C., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

#### **Articolo 19. Rinvio**

Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento, si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici.

#### **Articolo 20. Entrata in vigore**

Il presente regolamento entra in vigore con l'esecutività della relativa delibera di approvazione.

#### **Articolo 21. Disposizioni transitorie**

Le norme del vigente Regolamento si applicano alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune in corso alla data di approvazione del vigente Regolamento limitatamente ai provvedimenti ancora da adottare e facendo salvi quelli già adottati.