



COMUNE DI NURACHI

Provincia di Oristano

SERVIZIO TECNICO

**REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 13.02.2020

INDICE

- Art. 1 Finalità ed oggetto
- Art. 2 Beni alienabili
- Art. 3 Programma di vendita
- Art. 4 Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni
- Art. 5 Cessazione della destinazione pubblica del bene
- Art. 6 Iter per la dichiarazione di sdemanializzazione e/o cessazione di uso pubblico
- Art. 7 Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade
- Art. 8 Prezzo di vendita
- Art. 9 Procedure di vendita
- Art. 10 Asta Pubblica
- Art. 11 Asta Pubblica – Procedimento
- Art. 12 Aste deserte
- Art. 13 Garanzie e Cauzione
- Art. 14 Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa
- Art. 15 Trattativa Privata Diretta
- Art. 16 Permuta
- Art. 17 Prelazione o beni vincolati
- Art. 18 Pubblicità
- Art. 19 Pagamenti e rateizzazioni
- Art. 20 Norma finale
- Art. 21 Entrata in vigore
- Art. 22 Tutela dei dati personali

Art. 1

Finalità ed oggetto

Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari (aree ed immobili) appartenenti al Comune di Nurachi.

Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

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.

Art. 2

Beni alienabili

Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune;
- b) I beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio o pubblica utilità;
- c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni di cui al successivo art.3, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133 o nella deliberazione di cui all'art. 4, ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

Restano salvi, inoltre, i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali dettati dal D.Lgs. 22-1-2004, n. 42.

Art. 3

Programma di vendita

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il **Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni**, predisposto dalla Giunta, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n.113 che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Nel Piano sono indicati:

- ✓ i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- ✓ una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);

- ✓ per ogni singolo bene, il valore di massima, la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione;
- ✓ la destinazione del ricavato;
- ✓ i termini di validità del programma stesso.

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

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

Art. 4

Alienazione di beni non compresi nel Piano delle Alienazioni

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni, ma ritenuto alienabile con deliberazione del Consiglio Comunale da intendersi da integrare al Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni.

Art. 5

Cessazione della destinazione pubblica del bene

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

Il venir meno della destinazione pubblica ha luogo con modalità differenti a seconda che si tratti di terreni o di fabbricati.

I primi possono assumere una nuova destinazione con provvedimento specifico del Consiglio Comunale oppure in via generale tramite il P.R.G., approvato dal Consiglio Comunale, nella parte in cui lo strumento individua le localizzazioni, cioè le aree destinate a servizi di interesse pubblico.

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

Infine, per quello che riguarda le strade, queste perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 7.

Art. 6

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

Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art. 5, l'Ente provvede alla sdemanializzazione e/o alla dichiarazione di cessazione dell'uso pubblico d'ufficio ovvero su istanza di parte. In tale ultimo caso, il soggetto interessato a tale dichiarazione può presentare apposita richiesta all'Ufficio Gestione Patrimonio del Comune di Nurachi tramite apposito modulo redatto in carta semplice e corredato di:

- ✓ documentazione fotografica della zona interessata,
- ✓ estratto di mappa catastale.

La domanda dovrà pervenire tramite raccomandata A.R. o con consegna personale all'Ufficio competente.

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

Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica, l'ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario verrà avviata l'istruttoria della pratica che dovrà essere sottoposta all'attenzione del Consiglio Comunale.

Per quello che riguarda la vendita successiva l'Amministrazione Comunale farà riferimento a due differenti parametri:

- ✓ per le aree edificabili, aree produttive, di completamento, ecc., verranno utilizzati i valori di mercato contenuti nella Delibera di Giunta Comunale che annualmente determina l'applicazione ai fini I.M.U.;
- ✓ per le zone agricole e quelle di valenza ambientale verranno usati i valori di mercato correnti.

Art. 7

Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade

Anche per quanto riguarda il demanio stradale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica potrà aver luogo d'ufficio ovvero ad istanza di parte.

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

1. che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa, secondo la destinazione del Piano Urbanistico Comunale, in detta viabilità o che sia stata surrogata;
2. che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati;
3. che la domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto, nella fattispecie dal frontista la strada.

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

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

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

E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale, nel caso in cui ricorrano i requisiti di cui all'art. 5, sdemanializzare il bene e venderlo totalmente, senza residui.

Art. 8

Prezzo di vendita

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

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) le qualità strutturali e funzionali dell'immobile, il grado di appetibilità ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

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

Il prezzo di vendita di immobili non potrà essere, in ogni caso, inferiore al valore di stima determinato in base alle precedenti disposizioni, a meno che non vadano deserte le procedure di gara e si procederà ai sensi del successivo art. 12.

Art. 9

Procedure di vendita

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

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) procedura aperta, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa;
- b) procedura negoziata per i seguenti casi:
 - ✓ procedura aperta deserta, purché il prezzo e le condizioni del bando di gara non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
 - ✓ motivi d'urgenza debitamente esplicitati;
 - ✓ qualora trattandosi di fondi interclusi o, comunque immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbero pluralità di offerte, sempre che il prezzo non si inferiore a quello di mercato.

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

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

Art. 10

Asta Pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo il criterio di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 23-5-1924 n.827 e s.m.i., ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 8.

E' adottato il sistema dell' asta pubblica quando il potenziale interesse all' acquisto del bene offerto è per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto a livello sovra comunale.

Della gara è data pubblicità secondo quanto disposto dal successivo art. 18.

Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all' offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell' avvenuta costituzione della cauzione provvisoria e dell' avvenuto deposito di un ulteriore somma per fondo spese così come fissati nel bando.

L' apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara.

L' aggiudicazione è fatta a favore dell' offerta più conveniente per il Comune.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo i termini e le modalità di pagamento previste nel bando di gara o nella lettera di invito a presentare l' offerta di cui al successivo art. 14.

Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto così come all'art. 13, le cauzioni degli altri partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione.

Per quanto non previsto dal presente regolamento, il procedimento per gli incanti è disciplinato dagli artt. da 63 a 88 del R.D. n. 827/1924 e s.m.i. e dal Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria del bene da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i diritti ed i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta, con esclusione della consegna a mano;
- f) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- g) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni ed attestazioni delle e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- i) il nominativo del responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 8;
- j) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire nella misura del 10% dell'importo a base di gara e la misura di un' ulteriore somma, non inferiore al 10% del medesimo prezzo base, per fondo spese. I suddetti importi dovranno essere versati presso la Tesoreria del Comune di Nurachi, la quale rilascerà quietanza, o mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Nurachi. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.
- k) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- l) i termini e le modalità di pagamento;
- m) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
- n) per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle Imprese; per le società, la composizione degli organi societari con l'indicazione del rappresentante legale pro-tempore;
- o) nel caso di società, l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni non si è stati sottoposti a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata;
- p) il termine entro il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- b) i dipendenti del Comune di Nurachi che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
- c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 8;
- d) coloro che presentano domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l' Ufficio Protocollo del Comune di Nurachi.

Art. 11

Asta pubblica – Procedimento

La commissione di gara si riunisce in seduta pubblica ed è composta:

- ✓ dal Responsabile del Servizio a cui fa capo il Servizio Patrimonio, con funzioni di Presidente;
- ✓ da due componenti appartenenti al Settore tecnico, finanziario o amministrativo, in qualità di Teste;
- ✓ da un altro dipendente comunale che svolgerà le funzioni di segretario verbalizzante.

La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti. In caso di assenza o impedimento i membri possono delegare altro dipendente esperto in materia.

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, ai sensi dell'art. 76, comma 2, R.D. 1924/827 e s.m.i. (il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta).

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile del Settore competente.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

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

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare; le procure devono essere speciali, conferite per atto pubblico e prodotte in originale.

Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro 3 giorni dall'aggiudicazione, la persona per la quale ha agito, ai sensi dell'art. 81, R.D. 827/1924 e s.m.i. e del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti. In caso di mancanza di comunicazione del nome entro il termine sopra indicato, o di mancata accettazione da parte della persona nominata o di mancanza dei requisiti per partecipare alla gara, in capo a quest'ultima, l'aggiudicazione ha luogo a favore dell'offerente.

Nell'eventualità che siano state presentate due o più migliori offerte di uguale importo, si procederà a richiedere entro tre giorni dalla gara, ai relativi offerenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, egli offerenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art. 77, ultimo comma, del R.D. n. 827/1924 e s.m.i.

Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

Art. 12

Aste deserte

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

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

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

Alla terza asta andata deserta l'Amministrazione:

- ✓ nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%;
- ✓ nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

Art. 13

Garanzie e Cauzione

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

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

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e del rimborso spese entro i termini fissati, si procederà successivamente all'incameramento della polizza.

Art. 14

Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante procedura negoziata (Trattativa Privata) preceduta da gara ufficiosa nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 30.000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.).

In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita.

L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile del Servizio competente a favore del migliore offerente.

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

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 8, posto a base delle offerte da presentare.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art. 18.

Il Comune può inoltre inviare avviso diretto alle ditte catastali conosciute e rintracciabili di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 13.

Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita una Commissione, costituita dal Responsabile del Servizio competente con funzione di Presidente e un altro dipendente comunale, che svolgerà anche il compito di segretario verbalizzante, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte.

In caso di parità di offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Delle operazioni viene redatto verbale.

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

Art. 15

Trattativa Privata Diretta

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) alienazione di beni immobili compresi in un piano esecutivo in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 80% della superficie totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 20%. Nel caso in cui nel comparto vi siano più soggetti terzi e l'Amministrazione detenga in ogni caso una quota di superficie pari o inferiore al 20%, l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;
- e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un'unica ditta catastale ed abbiano, comunque, un valore massimo di € 20.000,00;
- f) in caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'articolo 12;

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 8 e deve essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale, anche se già prevista nel Piano delle Alienazioni.

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

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

La pubblicazione sarà effettuata, per 20 giorni consecutivi, in forma integrale sull'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune, su manifesti da applicare sulle pubbliche vie e nei locali ad uso pubblico.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente articolo 13.

Art. 16

Permuta

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

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

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.

La permuta, sempre che sia compresa nel Piano delle Alienazione o nella deliberazione consiliare di cui agli artt. 3 e 4 del presente regolamento, deve essere approvata con delibera di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

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. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento.

Art. 17

Prelazione o beni vincolati

La vendita dei beni vincolati da leggi speciali, compresi quelli assoggettati alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004, realizzati con contributi statali o regionali o finanziati con mutuo di scopo in corso di ammortamento, è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo.

Il competente settore accerta prima dell'avvio delle procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del dirigente competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il settore procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 18

Pubblicità

I bandi di gara sono pubblicati:

- a) all'Albo Pretorio e affissi in numero adeguato in varie zone del Comune;
- b) nel sito internet istituzionale del Comune di Nurachi.

Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado d'interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali e/o nazionali, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.

Nel caso in cui il Bando di Gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto punto 1) fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

Art. 19

Pagamenti rateizzati

L'aggiudicatario avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile di compravendita.

Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad una massimo di 12 rate mensili. In tal caso, il pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantito da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra idonea garanzia.

Della eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità, salvo i casi di trattativa privata.

Art. 20

Norma finale

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

Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto sono a carico dell'acquirente.

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

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

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

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si intendono richiamate le norme del Codice Civile e tutte le altre norme, in quanto applicabili.

Art. 21

Entrata in vigore

Il presente Regolamento abroga e sostituisce le norme regolamentari precedentemente deliberate in materia e dispiega la propria efficacia dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

Art. 22

Tutela dei dati personali

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", adeguato al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 con Decreto legislativo 10 agosto 2018, n. 101.