

Comune di Sant'Agata Li Battiati

Provincia di Catania



Proposta di deliberazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale

Registro Proposte N.	15	del	09/11/2021
----------------------	----	-----	------------

OGGETTO:	Approvazione del "Regolamento per l'alienazione di beni immobili di proprietà del comune di Sant'Agata Li Battiati e per le acquisizioni immobiliari".
-----------------	---

IL CAPO SETTORE III – LAVORI PUBBLICI E SERVIZI MANUTENTIVI

PREMESSO che è intendimento dell'Amministrazione Comunale procedere all'alienazione di beni immobili di cui al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 29.06.2021;

VISTO l'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127 in base al quale " *I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.*";

VISTA la deliberazione n. 39 del 20 maggio 2021 con la quale la Giunta Municipale ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione ed il Piano della Performance anno 2021;

CONSIDERATO che, tra gli obiettivi assegnati al Settore 3° - Lavori Pubblici, è inserito "Alienazione delle particelle di terreno inserite nel programma annuale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2021 - 2023(31/12/21)";

RITENUTO necessario, al fine del raggiungimento dell'obiettivo sopra citato, procedere all'approvazione di apposito regolamento che disciplini adeguatamente le procedure da adottare per ogni tipologia di immobile da alienare;

VISTO il "Regolamento per l'alienazione di beni immobili di proprietà del comune di Sant'Agata Li Battiati e per le acquisizioni immobiliari", redatto dal Capo Settore 3° - Lavori Pubblici il 07/07/2021;

VISTA la nota prot. 11068 del 07/07/2021 con la quale il Capo Settore 3° ha trasmesso al Segretario Generale e per conoscenza al Sindaco ed al Nucleo di Valutazione il suddetto regolamento per eventuali modifiche e/o integrazioni;

VISTO il provvedimento n. 675 R.G. del 09/07/2021 con il quale è stato individuato l'ing. Giuseppe Aiello, responsabile del servizio manutenzioni de settore III, quale Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.), delle procedure per l'alienazione di beni immobili di proprietà del comune di Sant'Agata Li Battiati;

RITENUTO, "Regolamento per l'alienazione di beni immobili di proprietà del comune di Sant'Agata Li Battiati e per le acquisizioni immobiliari", redatto dal Capo Settore 3° - Lavori Pubblici il 7 luglio 2021;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Servizi Manutentivi, ai sensi dell'art. 49, primo comma, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e dato atto che non si acquisisce il parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi né diretti né indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;

VISTO l'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127;

VISTO il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii;

VISTO il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. in merito alla competenza del Consiglio all'assunzione del presente atto;

VISTO lo Statuto dell'Ente;

PROPONE

- 1) di approvare, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127, in deroga alle norme di cui alla L. 24/12/1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454, il "Regolamento per l'alienazione di beni immobili di proprietà del comune di Sant'Agata Li Battiati e per le acquisizioni immobiliari, redatto dal Capo Settore 3° - Lavori Pubblici il 7 luglio 2021, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante;
- 2) di dare atto che il presente provvedimento verrà pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune per rimanervi quindici giorni consecutivi;
- 3) di dare atto il presente provvedimento non comporta riflessi né diretti né indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente;

PROPONE

- 4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile a sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

**IL CAPO SETTORE III
LAVORI PUBBLICI E SERVIZI MANUTENTIVI
Dott. Ing. Adele Giusto**

Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 09/11/2021

Ai sensi dell'art. 53 della L. 8.6.90, n° 142 (oggi art. 49 della L. 267/2000), recepito dalla L.R. 11.12.1991, n° 48 e successive modifiche ed integrazioni si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della deliberazione proposta.

Addì 09/11/2021

**IL CAPO SETTORE III
LL.PP. E SERVIZI MANUTENTIVI**
(dott. ing. Adele Giusto)

Comune di Sant'Agata Li Battiati

Città metropolitana di Catania

Settore III

Lavori Pubblici e Servizi Manutentivi

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SANT'AGATA LI BATTIATI E PER LE ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale

nr. ____ del _____

Sant'Agata Li Battiati 7 luglio 2021

IL CAPO SETTORE III
Lavori Pubblici e Servizi Manutentivi
Dott. Ing. Adele Giusto

INDICE

CAPO I – ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Articolo 1. Principi generali, obiettivi, ambito di applicazione

Articolo 2. Alienazioni immobiliari

Articolo 3. Consultazione preliminare di mercato

Articolo 4. Alienazione mediante asta pubblica

Articolo 5. Alienazione mediante procedura negoziata

Articolo 6. Alienazione mediante affidamento diretto

Articolo 7. Pagamento del corrispettivo ed effetti della stipula contrattuale

CAPO II – ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

Articolo 8. Acquisto immobiliare.

Articolo 9. Acquisizioni immobiliari a titolo gratuito

CAPO III – NORME COMUNI

Articolo 10. Requisiti soggettivi dei contraenti e controlli

CAPO I – ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Art. 1 - Principi generali, obiettivi, ambito di applicazione.

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della L. 15 maggio 1997 n. 127, la alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Sant'Agata Li Battiati, in deroga alle norme di cui alla L. 24/12/1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454.
2. Nelle procedure di scelta del contraente delineate nel presente regolamento vengono garantiti principi di legalità, imparzialità, trasparenza, pubblicità (quali principi fondamentali dell'ordinamento giuridico) ed i criteri di efficienza, economicità ed efficacia dell'azione amministrativa.
3. Per quanto non disciplinato nel presente regolamento si fa rinvio al R.D. n. 827 del 23.5.1924.

Art. 2 – Alienazioni immobiliari

1. I beni immobili da alienare devono essere inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008 che viene approvato dal Consiglio comunale unitamente al bilancio di previsione.
2. Considerate le specifiche competenze in materia di immobili attribuite al Consiglio comunale dall'art. 42, c. 2, lett. 1) del T.U. EE.LL., per poter dar corso ad operazioni di acquisto e vendita immobiliare è indispensabile che ve ne sia la previsione nel suddetto Piano e nell'allegato prospetto, oppure che la specifica operazione immobiliare venga disposta con apposita delibera consiliare, che costituirà a tutti gli effetti integrazione al Piano.
3. Gli importi indicati nel Piano di cui ai commi precedenti in corrispondenza di ciascun cespite immobiliare corrispondono (salvo diversa e specifica indicazione) ad un valore puramente previsionale, calcolato in via sintetica e con criteri prudenziali.
4. La stima analitica dei beni viene effettuata in prossimità del relativo atto di alienazione con apposita perizia redatta dal Servizio Patrimonio, se dotato di personale competente in materia estimativa, ovvero da tecnici esterni. La perizia estimativa viene redatta con riferimento ai valori correnti di mercato, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare, anche tenuto conto della situazione del mercato immobiliare di riferimento al momento della redazione della stima e nel rispetto di eventuali norme vigenti.
5. In casi particolari relativi, ad esempio, alla complessità della stima del bene o alle sue specifiche caratteristiche, l'Ente può ricorrere alla stipula di accordi di collaborazione con l'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 64, comma 3-bis del D. Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, sottoscritti dal Sindaco o suo delegato, oppure all'opera di tecnici esterni esperti in materia estimativa.
6. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) gli 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 suo probabile mercato di riferimento (in relazione al territorio nazionale, regionale o locale) al fine di indirizzare la scelta circa la opportuna procedura di alienazione da utilizzarsi.
7. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta (al netto delle imposte), sul quale saranno effettuate le offerte.
8. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte a carico dell'acquirente, le spese notarili e fiscali.
9. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.

10. Quando il bene comunale è gravato da un diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata nel bando d'asta ed al soggetto titolare del diritto di prelazione viene data opportuna comunicazione (come previsto dalla specifica normativa in materia).

11. Alla vendita dei beni immobili comunali si procede di norma mediante procedura di asta pubblica.

12. In deroga alla regola del comma precedente, la vendita di beni immobili comunali può avvenire mediante procedura negoziata o mediante affidamento diretto purché ricorrano le condizioni specificate nei successivi articoli.

13. Sono escluse dal presente regolamento le procedure di alienazione e valorizzazione immobiliare previste in norme speciali, quali ad es.:

a) la vendita delle aree PEEP già concesse in diritto di superficie (*ex art. 31, commi 45-50, Legge n. 448 del 23/12/1998 e s.m.i.*),

b) la vendita alloggi ERP (ai sensi delle normative regionali vigenti in materia),

c) la vendita dei beni soggetti al Codice dei beni culturali e paesaggio,

d) il conferimento di immobili comunali in fondi comuni di investimento immobiliare,

e) le retrocessioni immobiliari nell'ambito dei procedimenti espropriativi (*ex artt. 47-48 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.*),

f) i trasferimenti di immobili comunali in cambio di opere (*ex art. 191 del Codice dei Contratti*).

14. Sono altresì escluse dal presente Regolamento i conferimenti di immobili a società e aziende partecipate dall'Amministrazione nei casi previsti dalle legge.

15. L'alienazione di beni immobili è preceduta (in caso di asta pubblica o di procedura negoziata) da apposita determina a contrattare del Responsabile del Settore lavori Pubblici. Tale determina approva il bando d'asta (o la lettera d'invito), la perizia estimativa, dispone in merito alla durata della pubblicità legale del bando/lettera d'invito ed alle ulteriori opportune forme di pubblicità.

Art. 3 - Consultazione preliminare di mercato.

1. Un estratto del Piano annualmente approvato viene pubblicato in apposita sezione del sito *web* comunale (in modo permanente, ma con possibilità di apportarvi successivi aggiornamenti), unitamente ad un Avviso di consultazione preliminare di mercato. In base ad eventuali manifestazioni di interesse all'acquisto per specifici cespiti, si valuterà di attivarne la procedura di vendita più appropriata.

2. Il Servizio Patrimonio può inoltre predisporre in corso d'anno un Avviso di consultazione preliminare di mercato per uno o più specifici immobili comunali, al fine di sondare il mercato immobiliare, individuare eventuali potenziali interessi all'acquisto e, conseguentemente, individuare la procedura di vendita (o valorizzazione) più appropriata.

Art. 4 - Alienazione mediante asta pubblica.

1. Alla procedura di asta pubblica è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei e, di volta in volta, individuati, tenendo conto della loro presunta efficacia e del costo per l'Ente, fermo restando che, a parità di efficacia, vengono scelti i canali pubblicitari che non comportano spese a carico del Comune.

2. E' tuttavia da intendersi sempre obbligatoria (ed avente valore di "pubblicità legale" per l'Ente) la pubblicazione del bando d'asta (e relativi allegati):

- all'Albo pretorio comunale *on line*. In particolare, è dall'inizio di tale pubblicazione che decorre il termine per la presentazione al Comune di Sant'Agata Li Battiati delle offerte di acquisto,
- sul sito internet comunale, in apposita sezione del Profilo del Committente in "Amministrazione Trasparente" - sezione "Bandi di gara e contratti".

3. Ulteriori strumenti pubblicitari utilizzabili sono ad es.: i canali informativi gestiti dal competente Servizio comunale (memo/notizia inserita nella *home-page* del sito web comunale, nella *newsletter*, sui *social network*, comunicato stampa ai quotidiani locali, ecc.), i siti *web* specializzati e

maggiormente diffusi, le edizioni di riviste specializzate (anche telematiche), i giornali (sia locali che nazionali), l'affissione di manifesti/locandine in luoghi pubblici e nelle immediate vicinanze dell'immobile in vendita, gli annunci in televisione e in radio, la pubblicazione sul portale della Cassa Depositi e Prestiti destinata alla Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico (VOL), le pubblicazioni nella Gazzetta Ufficiale, nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea e nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana.

4. Non sono ammesse all'asta pubblica le offerte per persona da nominare e non è consentita la cessione dell'aggiudicazione. E' consentito partecipare all'asta in rappresentanza di altri soggetti ed in base ad apposita procura.

5. Il prezzo posto a base d'asta è determinato con apposita stima. Tuttavia, nel caso di esito negativo di precedente asta pubblica, è possibile rifare l'asta con l'automatico abbattimento del precedente prezzo base nella misura massima del 10%. Tale procedura può essere espletata per un massimo di due volte nell'arco del medesimo esercizio di Bilancio.

6. Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente all'asta, occorre presentare una dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio per ciascuno dei soggetti partecipanti, con l'indicazione di uno solo tra di essi al quale il Comune indirizzerà le comunicazioni riguardanti lo svolgimento dell'asta. L'offerta economica sarà, invece, unica e sottoscritta da tutti i soggetti, i quali saranno solidalmente obbligati verso il Comune. La vendita avverrà in comunione pro indiviso a favore di tutti i soggetti aggiudicatari.

7. Qualora l'asta riguardi più beni immobili, potrà prevedersene la vendita in un solo lotto o in più lotti. Nel caso lo stesso soggetto presenti offerta di acquisto per più lotti, dovranno essere prestate distinte cauzioni e distinti plichi, ognuno dei quali conterrà l'offerta per un solo lotto, mentre sarà sufficiente un solo esemplare di dichiarazione/istanza di partecipazione.

8. L'asta pubblica si svolge col metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo a base d'asta indicato nel bando.

Nel bando è anche indicata la misura fissa del possibile rialzo sul prezzo base, fermo restando che è sempre consentita l'offerta al prezzo base, mentre non sono consentite offerte inferiori al prezzo base.

L'aggiudicazione è fatta, di norma, in base alla miglior offerta economica per l'Ente sulla base del offerta più alta, al primo e definitivo incanto ed anche in presenza di una sola offerta (purché valida). In caso di parità di offerte più convenienti, si procede a licitazione tra gli offerenti e ad eventuale sorteggio finale.

9. E' possibile procedere all'aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, previa specifica motivazione indicata nella determinazione a contrattare.

10. Per partecipare all'asta deve essere costituito un deposito cauzionale infruttifero presso la tesoreria comunale il cui importo viene stabilito nel bando di gara (di regola pari al 10% del prezzo base d'asta). In alternativa, è possibile produrre una fideiussione bancaria o assicurativa, che deve prevedere: la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, il pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento ed ogni eccezione rimossa e validità fino ad espressa liberatoria del Comune.

11. Le offerte di acquisto devono pervenire all'Archivio generale del Comune di R.E. entro il termine previsto nel bando e, per l'osservanza di tale termine, fa fede esclusivamente la data di arrivo che viene apposta dall'archivio sul plico contenente l'offerta.

Il suddetto termine di norma non può essere inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione del Bando all'Albo pretorio telematico dell'Ente. In caso di motivata urgenza (da indicare nella determina a contrattare) il termine può essere ridotto a 15 giorni.

12. Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui al Codice dei Contratti. L'istituto del soccorso istruttorio non si applica alle carenze afferenti l'offerta economica e l'eventuale offerta tecnica.

13. In caso di procedura andata deserta per mancanza di offerte ne viene dato atto con provvedimento dirigenziale.

14. L'esame delle offerte viene effettuata:

a) in caso di aggiudicazione in base alla migliore offerta economica, da apposita Commissione composta da 3 membri, nominata e presieduta dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici.

b) in caso di aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, da apposita Commissione composta da 3 o 5 membri, nominata e presieduta dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici. La nomina della Commissione deve avvenire decorso il termine per la ricezione delle offerte. I componenti della Commissione devono sottoscrivere apposita dichiarazione recante l'insussistenza di cause di incompatibilità ai sensi del D.Lgs. 50/2016 per quanto applicabile.

15. Nel giorno ed orario indicati nel bando d'asta, in seduta pubblica, la Commissione procede all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte contenute nei plichi.

16. In caso di aggiudicazione alla miglior offerta economica per l'Ente sulla base dell'offerta più alta, nella medesima seduta pubblica, la Commissione pronuncia l'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che ha presentato l'offerta di acquisto migliore e determina la graduatoria tra le offerte valide.

17. In caso di aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità-prezzo, la Commissione in seduta riservata procede all'esame delle offerte tecniche e all'attribuzione dei relativi punteggi.

La Commissione in seduta pubblica procede all'apertura delle offerte economiche, quindi completa l'attribuzione dei punteggi alle offerte e, infine, il Presidente della Commissione pronuncia l'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che ha presentato l'offerta di acquisto migliore, determinando anche la graduatoria tra le offerte valide.

18. Nel caso di cui al co. 17 il verbale nel quale è documentato lo svolgimento dell'asta pubblica viene sottoscritto dal Dirigente e da tutti i membri della Commissione giudicatrice.

19. Qualora nel bando d'asta sia evidenziata l'esistenza di un diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile comunale, al titolare di tale diritto dovrà essere data comunicazione del prezzo di vendita ed in particolare:

a) in caso di aggiudicazione provvisoria, viene comunicato il prezzo dell'aggiudicazione provvisoria,

b) in caso di asta deserta, viene comunicato il prezzo posto a base d'asta.

Tutte le successive fasi dell'asta restano sospese fino alla conclusione dell'iter di prelazione.

20. Dopo gli opportuni accertamenti in merito alla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio, con atto dirigenziale viene disposta l'aggiudicazione definitiva della vendita.

21. Qualora si accerti la non veridicità di quanto dichiarato dall'aggiudicatario in sede di gara, oltre alle conseguenze penali previste dall'art. 76 del T.U. 445/2000, vi è l'esclusione dalla gara (con la conseguente ridefinizione della graduatoria) e l'incameramento (a titolo di penale) della cauzione.

22. Nel caso di decadenza dell'aggiudicatario, il Comune ha la facoltà di procedere ad una nuova aggiudicazione sulla base della graduatoria degli offerenti, oppure di indire una nuova asta pubblica.

23. Nell'atto dirigenziale di aggiudicazione definitiva sono specificate le eventuali particolari obbligazioni poste a carico dell'acquirente ed il termine entro cui si deve procedere alla stipula contrattuale. Tale termine di regola non è superiore a 90 giorni, ma può essere prorogato per motivate esigenze.

24. I depositi cauzionali vengono restituiti ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni decorrenti dall'atto dirigenziale di aggiudicazione definitiva.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario definitivo viene:

a) trattenuto in conto prezzo,

- b) se il deposito è stato costituito mediante fideiussione, questa viene svincolata dopo la stipula del contratto,
- c) incamerato a titolo di penale (mediante l'escussione dell'eventuale fideiussione) nel caso in cui si verifichi la decadenza dall'aggiudicazione definitiva a seguito di rinuncia all'acquisto o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto, con riserva di richiedere il risarcimento degli ulteriori danni causati al Comune dall'inadempimento.

25. Nel caso in cui l'asta abbia esito negativo, prendendo a riferimento l'esercizio finanziario, il Comune può scegliere di fare una seconda procedura di asta pubblica ribassando il precedente prezzo base (nei limiti di cui al precedente comma 5.), oppure può ricorrere alle procedure di vendita di cui ai successivi articoli.

26. A causa di sopraggiunti motivi di interesse pubblico, il Comune si riserva la facoltà di:

- prorogare il termine per la presentazione delle offerte,
- disporre la sospensione o la revoca dell'asta,
- non procedere alla stipula contrattuale,

senza che i partecipanti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta, ma ferma restando la restituzione dei depositi cauzionali.

27. Degli esiti dell'asta viene data pubblicità sul suo sito internet comunale, in apposita sezione del Profilo del Committente in "Amministrazione Trasparente" - sezione "Bandi di gara e contratti", mediante pubblicazione della determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva ovvero mediante pubblicazione del provvedimento dirigenziale di presa d'atto di procedura deserta.

Art. 5 - Alienazione mediante procedura negoziata

1. Si può procedere alla alienazione di immobili comunali mediante la procedura di procedura negoziata soltanto al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) quando la commerciabilità del bene è limitata ad un numero ristretto di potenziali acquirenti a causa della particolare ubicazione del bene e/o della sua conformazione o della presenza di vincoli edilizi-urbanistici (es. trattasi di lotto privo di autonomo utilizzo edificatorio, quindi la sua concreta edificabilità può avvenire solo sui lotti confinanti),
- b) quando si è già svolta una procedura di asta pubblica con esito negativo e si verifichi quanto previsto dal successivo art. 6, c. 2.

2. Alla procedura di vendita con procedura negoziata si applicano le regole riguardanti l'asta pubblica, laddove sia tecnicamente possibile (in relazione alla peculiarità del caso) e con gli opportuni adattamenti.

3. La vendita con procedura negoziata deve essere opportunamente pubblicizzata. In particolare, oltre alla pubblicazioni obbligatorie previste dal precedente art. 4, c. 2, deve esserne data specifica comunicazione a tutti i soggetti potenzialmente interessati all'acquisto.

4. Nelle fattispecie di cui al co. 1 è facoltà dell'Amministrazione comunale avvalersi di mediatori immobiliari.

Art. 6 - Alienazione mediante affidamento diretto.

1. Si può procedere alla alienazione di immobili comunali mediante affidamento diretto soltanto al verificarsi di una delle seguenti condizioni:

- a) quando la commerciabilità del bene è limitata ad un solo soggetto a causa della particolare ubicazione del bene e/o della sua conformazione (es. si tratta di lotto intercluso e raggiungibile solo dalla confinante proprietà altrui) o della presenza di vincoli edilizi-urbanistici (es. si tratta di un lotto privo di autonomo utilizzo edificatorio e la cui concreta edificabilità può avvenire solo sull'unico lotto confinante);
- b) quando si è già svolta procedura di asta pubblica con esito negativo per mancanza di offerte (cosiddetta "asta deserta"). In tal caso il prezzo di vendita non può essere inferiore a quello posto a base della precedente asta pubblica. Si applica, inoltre, quanto previsto nei successivi commi 2 e 3,

c) in caso di alienazione a favore di soggetto confinante per beni il cui importo stimato sia inferiore a €. 5.000,00;

d) in caso di alienazione in favore di altro Ente pubblico per realizzare e/o gestire opere di pubblica utilità per il quale sussista un interesse pubblico comune o condiviso tra i due Enti, fermo restando che l'uso pubblico deve risultare anche dai vigenti strumenti urbanistici; in tal caso il vincolo deve avere una durata (es. 20 anni), salvo i casi di cessioni nell'ambito di procedimento espropriativo.

2. Nel caso di cui al punto b) del precedente comma, il Servizio Patrimonio, ricevuta l'offerta scritta di un soggetto interessato all'acquisto del bene e prima di proseguire nell'iter della vendita, pubblica un apposito Avviso sul sito *web* dell'Amministrazione sezione Amministrazione trasparente - Bandi di gara e contratti. Entro il termine di almeno 15 giorni dalla data di pubblicazione gli altri soggetti interessati possono presentare manifestazioni di interesse all'acquisto del bene. In caso pervengano manifestazioni di interesse all'acquisto del bene il Servizio Patrimonio effettua procedura negoziata invitando il soggetto che ha presentato l'offerta di acquisto e i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse. L'aggiudicazione viene disposta a favore del miglior prezzo offerto.

3. Qualora nel termine di cui al co. 2 dalla data di pubblicazione dell'Avviso ivi previsto, non pervengano manifestazioni di interesse all'acquisto del bene il Servizio Patrimonio aggiudica al soggetto che ha presentato offerta scritta di acquisto.

Art. 7 - Pagamento del corrispettivo ed effetti della stipula contrattuale.

1. Il corrispettivo dell'alienazione immobiliare deve essere pagato in un'unica soluzione, entro e non oltre la data di stipula contrattuale.

2. Al momento della stipula contrattuale:

- a) si producono gli effetti attivi e passivi del contratto,
- b) viene effettuata l'immissione dell'acquirente nel possesso del bene alienato (ad es. con la consegna delle chiavi),
- c) vengono consegnate all'acquirente le certificazioni/documentazione obbligatorie del caso (es. certificazione energetica del fabbricato).

3. In relazione alla particolarità del caso il Comune potrà consentire all'acquirente di scegliere il pagamento rateizzato, secondo una delle seguenti opzioni:

a) in sede di stipula contrattuale viene pagata solo la 1° rata di corrispettivo e deve essere consegnata al Comune apposita garanzia fideiussoria (bancaria o assicurativa) per la restante parte del corrispettivo. In tal caso l'importo delle rate successive viene maggiorato degli interessi legali vigenti,

b) la stipula contrattuale (e, di regola, anche la consegna del bene) viene differita al momento dell'avvenuto integrale pagamento del prezzo, quindi dopo il pagamento dell'ultima rata di corrispettivo.

4. Qualora, per particolari e motivate esigenze dell'acquirente (ad es. per l'urgenza di iniziare lavori di ristrutturazione dell'immobile acquistato), il Comune effettui la consegna anticipata del bene (rispetto alla stipula contrattuale, non ancora avvenuta), il Comune deve parimenti richiedere il pagamento anticipato dell'intero corrispettivo o ricevere le necessarie garanzie.

CAPO II – ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

Art. 8 - Acquisto immobiliare.

1. Il Comune può acquistare immobili solo se liberi da vincoli (ipoteche, pignoramenti, ecc..) e senza l'accollo di eventuali mutui pendenti.

2. Nel caso di acquisto di cosa futura (es. fabbricato da costruire/in corso di costruzione) deve essere preventivamente valutata ed accertata l'impossibilità di ricorrere alle ordinarie procedure di realizzazione delle opere pubbliche, onde evitare possibili elusioni della normativa in materia di appalti pubblici. In particolare deve essere svolto il percorso procedimentale delineato dalla normativa e dalla giurisprudenza in materia.

3. Nel rispetto dei vincoli di spesa introdotti dalla Legge di Stabilità 2013 (*ex art. 12, comma 1-ter del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111*):

a) per ogni operazione di acquisto di immobili a titolo oneroso, e con l'esclusione delle procedure espropriative, è necessario che il Responsabile del Settore comunale che ha richiesto l'acquisto immobiliare attesti la sussistenza dei requisiti previsti dalla norma, ovvero la "indispensabilità ed indifferibilità dell'acquisto";

b) la congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese.

Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente.

4. Nelle procedure di acquisto immobiliare trovano applicazione i precedenti articoli relativi alle alienazioni immobiliari, con gli opportuni adattamenti del caso. In particolare:

a) l'acquisto deve essere previsto negli atti di programmazione economica (Bilancio/D.U.P.) approvati dal Consiglio comunale,

b) l'acquisto è sempre condizionato dal rispetto dei vigenti vincoli derivanti delle Leggi di stabilità,

c) in caso di procedura di asta pubblica:

- il prezzo a base d'asta corrisponde alla cifra massima spendibile dal Comune, fermo restando i vincoli di cui alla precedente lettera b), al netto di eventuali imposte;
- il prezzo di vendita offerto non potrà essere superiore al prezzo posto a base d'asta.

5. All'acquisto di beni immobili si procede mediante procedure ad evidenza pubblica; il ricorso alla trattativa privata è eccezionalmente consentito:

a) quando la procedura ad evidenza pubblica non abbia sortito alcun effetto e alle stesse condizioni economiche e contrattuali previste nella procedura andata deserta;

b) quando la localizzazione del bene da acquisire discenda dalla specificità del fine perseguito dall'Ente tale da escluderne una diversa allocazione rispetto ad un predeterminato ambito territoriale ed in assenza di alternative ossia nell'ipotesi di mancanza di altri beni immobili idonei a soddisfare le specifiche esigenze dell'Ente nell'ambito territoriale individuato; tali circostanze devono essere attestate, previa adeguata istruttoria, dal Responsabile del Settore che ha richiesto l'acquisto immobiliare; tale fattispecie è da considerarsi residuale rispetto a quanto previsto al co. 7 lett. c);

c) in caso di acquisizione da altro Ente pubblico per realizzare e/o gestire opere di pubblica utilità per il quale sussista un interesse pubblico comune o condiviso tra i due Enti;

d) quando ricorrano circostanze d'urgenza oggettive ed imprevedibili.

6. Di regola il prezzo di acquisto viene pagato al momento di stipula contrattuale.

7. Fermo restando l'assoggettamento degli acquisti immobiliari a titolo oneroso ai vincoli di cui ai precedenti commi 1 e 3 le presenti norme procedurali non si applicano nei seguenti casi:

a) acquisto attraverso la partecipazione del Comune ad una altrui asta pubblica;

b) espropri per pubblica utilità;

c) acquisti immobili necessari per realizzare opere pubbliche e finanziati nei quadri economici di progetto;

d) acquisto di immobili nell'esercizio del diritto di prelazione spettante al Comune;

e) acquisizioni immobiliari a titolo gratuito, quali ad es.: donazioni, successioni testamentarie, ecc..., accorpamenti al demanio stradale, opere di urbanizzazione, ecc...

Art. 9 – Acquisizioni immobiliari a titolo gratuito.

1. L'acquisizione immobiliare a titolo gratuito è comunque subordinata all'esistenza di un interesse pubblico per l'Amministrazione comunale.

2. Nel caso di acquisizioni immobiliari a titolo gratuito (quali ad es. accettazioni di donazioni, legati, successioni testamentarie, accorpamenti al demanio stradale, si applicano i principi dell'art. 8, commi 1 e 4.

3. Nel caso in cui, a fronte di un'acquisizione immobiliare a titolo gratuito di natura temporanea, quale ad es. un diritto d'uso, senza pagamento di alcun corrispettivo, ma che comporti la necessità

per l'Amministrazione comunale di procedere all'adeguamento funzionale e/o normativo per consentirne l'utilizzo per i propri fini istituzionali e che alla scadenza del diritto tornerà al proprietario si procede nel rispetto dei principi generali di cui all'art. 1 co. 2 mediante una procedura comparativa preceduta da avviso pubblico, salvo ricorrano i presupposti di cui all'art. 8 co.5.

CAPO III – NORME COMUNI

Art. 10 - Requisiti soggettivi dei contraenti e controlli

1. Costituisce motivo di esclusione di un soggetto dalla partecipazione a una procedura di compravendita immobiliare la sussistenza di una delle cause di esclusione di cui all'art. 80 co. 1 e 2 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.e i.
2. La sussistenza dell'assenza delle cause di esclusione di cui al co. 1 va dichiarata con propria autocertificazione dal partecipante al momento della partecipazione alla procedura di affidamento, ovvero, al momento della presentazione dell'offerta in caso di affidamenti diretti.
3. Per le compravendite immobiliare di importo pari o superiore a € 20.000 le dichiarazioni rese dal contraente sono soggette a controllo prima dell'aggiudicazione definitiva.
4. Nei casi di urgenza dovuti a ipotesi di eventi oggettivamente imprevedibili, per ovviare a situazioni di pericolo per persone, animali o cose, ovvero per l'igiene e la salute pubblica, ovvero per il patrimonio storico, artistico, culturale ovvero nei casi in cui la mancata consegna dell'immobile determinerebbe un grave danno all'interesse pubblico che è destinata a soddisfare, ivi compresa la perdita di finanziamenti comunitari, è consentita la consegna in via d'urgenza nelle more dei controlli di cui al co. 3.
5. In ogni caso la stipula del contratto e/o il rilascio della concessione deve avvenire dopo l'espletamento dei controlli di cui al co. 3.