



COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia del Sud Sardegna (SU)

Via Garibaldi, 72 – 09014

www.comune.carloforte.su.it

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI MOBILE E IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

(Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 19/07/2024)

Indice:

Articolo 1	Oggetto e finalità del regolamento	Pag. 3
Articolo 2	Classificazione dei beni immobili	Pag. 3
Articolo 3	Classificazione dei beni mobili	Pag. 4
Articolo 4	Piano delle alienazioni e valorizzazioni	Pag. 5
Articolo 5	Beni alienabili	Pag. 5
Articolo 6	Beni vincolati	Pag. 5
Articolo 7	Determinazione del prezzo di vendita	Pag. 5
Articolo 8	Diritto di prelazione relativo ad immobili ad uso non abitativo	Pag. 6
Articolo 9	Diritto di prelazione relativo ad immobili ad uso abitativo	Pag. 7
Articolo 10	Diritto di prelazione relativo a terreni agricoli	Pag. 7
Articolo 11	Procedure di alienazione	Pag. 7
Articolo 12	Asta pubblica	Pag. 8
Articolo 13	Pubblicità	Pag. 9
Articolo 14	Esclusioni	Pag. 9
Articolo 15	Garanzie e cauzioni	Pag. 9
Articolo 16	Commissione di valutazione delle offerte	Pag. 10
Articolo 17	Aggiudicazione	Pag. 10
Articolo 18	Asta deserta	Pag. 11
Articolo 19	Trattativa privata diretta	Pag. 11
Articolo 20	Trattativa diretta con un unico contraente	Pag. 12
Articolo 21	Permuta	Pag. 13
Articolo 22	Contratto	Pag. 13
Articolo 23	Responsabile del Procedimento	Pag. 14
Articolo 24	Norme finali	Pag. 14

Articolo 1
(Oggetto e finalità del regolamento)

1. Nell'esercizio della potestà regolamentare, le norme che seguono, provvedono a disciplinare le procedure di alienazione dei beni immobili e mobili di proprietà del Comune di Carloforte nel rispetto dell'ordinamento giuridico-contabile, al fine di assicurare adeguati criteri di trasparenza e di forme di pubblicità per acquisire e valutare proposte di acquisto, favorendo una gara competitiva nella scelta dell'altro contraente da parte delle pubbliche amministrazioni;
2. Questo ultimo principio serve a tutelare diversi interessi: quello economico dell'amministrazione, riconducibile principalmente all'art. 97 Cost.; quello alla parità di trattamento tra potenziali contraenti, riconducibile principalmente all'art. 3 Cost.; e quello alla concorrenza tra le imprese, riconducibile principalmente ai principi dell'ordinamento comunitario;
3. Si procede alla alienazione quando l'ente pubblico, dopo aver valutato che un determinato bene non soddisfa più le esigenze alle quali era destinato, decide di venderlo per ricavarne denaro da investire in altri settori d'interesse pubblico;
4. In particolare le finalità che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con il presente regolamento sono:
 - a) semplificazione delle procedure di alienazione del patrimonio comunale, nel rispetto appunto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
 - b) programmazione dell'attività connessa alle alienazioni;
5. Ai sensi dell'art. 119 della Costituzione, il Comune di Carloforte, in quanto Ente Pubblico, possiede un proprio patrimonio attribuito secondo i principi generali determinati con legge dello Stato, con il quale garantisce la propria autonomia finanziaria;
6. Sono in particolare disciplinati:
 - a) le attività di programmazione;
 - b) le competenze in materia di stima e di attuazione delle procedure di alienazione;
 - c) i criteri di scelta del contraente;
 - d) i sistemi di valutazione delle offerte;
 - e) le permuta e la costituzione di diritti reali limitati;
7. Con l'emanazione del presente regolamento sono stabilite quindi le modalità di alienazione dei beni immobili e mobili facenti parte del patrimonio del comune di Carloforte, secondo i principi generali dell'attività amministrativa e della contabilità degli enti locali, ciò in applicazione principalmente al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con Regio Decreto 23 Maggio 1924 n. 827;
8. Sono escluse dal presente regolamento:
 - a) le alienazioni di unità immobiliari di proprietà del Comune con finalità di edilizia residenziale pubblica;
 - b) le procedure di cui alla L. 23.12.1998, n. 448 per la cessione in diritto di proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie, nell'ambito degli interventi di edilizia economico-popolare;
9. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Articolo 2
(Classificazione dei beni immobili)

1. I beni di proprietà del comune di Carloforte sono classificabili secondo le norme dell'art. 822 e seguenti del Codice Civile e delle leggi speciali in materia in beni demaniali, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili;
2. Ai sensi dunque degli articoli da 822 a 829 del codice civile i beni immobili di cui è proprietario il Comune sono classificati in:
 - a) beni demaniali, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, tali beni sono inalienabili, non

- usucapibili, non espropriabili e non possono altresì essere oggetto di servitù in favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano;
- b) beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali. Sono beni patrimoniali indisponibili quei beni che, per disposizione di legge o per loro destinazione, sono strumentalmente destinati a pubblici servizi e, pertanto, riconducibili ai fini istituzionali del Comune. Non sono alienabili e non sono oggetto di usucapione;
3. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili sono considerati *res extra commercium* e possono essere dati in uso a soggetti terzi solo con provvedimenti di diritto pubblico, come la concessione amministrativa, che mantiene al Comune una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato;
4. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, solo previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In particolare, ai sensi dell'art. 828 del Codice Civile, "I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano";
5. I beni del patrimonio disponibile, sono beni non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Sono beni non destinati a sedi di uffici pubblici e a sede di pubblici servizi, ed utilizzati per garantire utilità economiche all'ente. Possono essere alienati o concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato, con le procedure previste nel presente regolamento, pertanto sono usucapibili ed espropriabili;
6. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con delibera di Consiglio Comunale, cambiare natura giuridica migrando da una categoria di appartenenza all'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Articolo 3 (Classificazione dei beni mobili)

1. I beni mobili di proprietà degli Enti Pubblici sono classificabili in beni demaniali, beni patrimoniali d'uso pubblico e beni patrimoniali disponibili;
2. Sono beni mobili demaniali le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche. Essi sono inalienabili;
3. Nella tipologia dei beni mobili patrimoniali ad uso pubblico sono ricompresi tutti i beni aventi il requisito della mobilità in quanto essi non sono fissati al suolo, ma sono trasportabili nell'ambito territoriale dell'ente e sono destinati al soddisfacimento di un pubblico servizio e pertanto qualificati indisponibili (art. 826 C.C). Ne fanno parte, a titolo esemplificativo e non esaustivo: mobili, pc, stampanti, attrezzature per officina comunale, macchine elettroniche, elettriche, scaffali, armadi, libri, quadri, statue, automezzi e motomezzi, attrezzature ed utensili di vario genere, etc... che sono destinati al servizio dei pubblici uffici. Tali beni non sono alienabili se non viene meno la loro strumentalità a funzioni ed attività di pubblico interesse;
4. Sono classificati come beni mobili patrimoniali disponibili tutti i beni mobili di proprietà dell'Ente che non sono strumentali a funzioni di interesse pubblico e che sono produttivi di reddito. Ne fanno parte tutti i beni mobili che, quindi, non sono destinati ad un servizio pubblico, ma che sono pervenuti nel patrimonio dell'Ente attraverso donazioni oppure lasciti, oppure ancora sono stati acquisiti in modo specifico dall'Ufficio Patrimonio;
5. Tutti i beni mobili di cui alle categorie suddette devono risultare, con le loro destinazioni, dagli appositi elenchi inventariali approvati quali allegati ai documenti di programmazione finanziaria dell'Ente;
6. Ciascun bene mobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con delibera di Consiglio comunale, cambiare natura giuridica migrando da una categoria di appartenenza all'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Articolo 4
(Piano delle alienazioni e valorizzazioni)

1. L'alienazione dei beni immobili e mobili del Comune di Carloforte è soggetta a programmazione e formalizzata con specifico atto del Consiglio Comunale. Il piano delle Alienazioni e Valorizzazioni che andrà allegato al bilancio di previsione, costituisce atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, Lett. L del D.Lgs n. 267/2000;
2. Il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari di cui all'art 58 del D.L. 112 del 25.06.2008, convertito con L. 133/2008, predisposto dalla Giunta Comunale ed approvato con delibera consiliare, contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione di cui è parte integrante, costituisce autorizzazione alle alienazioni relativamente ai beni immobili. Con tale piano vengono individuati i beni immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o di valorizzazione non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali. L'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni determina la loro conseguente classificazione in patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;
3. 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 C.C., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
4. Il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile anche non compreso nel suddetto piano.

Articolo 5
(Beni alienabili)

1. Sono alienabili i seguenti beni:
 - a. i beni immobili e mobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
 - b. i beni immobili e mobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione pubblica;
 - c. i beni immobili e mobili facenti parte del demanio del Comune, previa approvazione dello specifico provvedimento di sdemanializzazione;
 - d. i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui ai precedenti punti a), b) e c);
2. Per i procedimenti concernenti l'alienazione/costituzione del diritto di superficie dei beni immobili classificabili come reliquati stradali, nonché per le procedure ad istanza di parte di cui agli art.li 19, 20 e 21 del presente Regolamento, l'inserimento nel Piano delle Alienazione e Valorizzazioni Immobiliari (PAVI) può effettuarsi all'esito dell'istruttoria condotta dall'Ufficio Patrimonio. Tale istruttoria individua le caratteristiche dell'immobile ed il prezzo di cessione concordato sulla base degli indirizzi normativi e regolamentari. La ratifica del procedimento da parte del Consiglio Comunale costituisce presupposto per la firma del relativo contratto di compravendita.

Articolo 6
(Beni vincolati)

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo;
2. Per i beni d'interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazioni alla vendita da parte della competente Autorità;
3. Restano salvi, inoltre, i vincoli all'alienazione dei beni culturali dettati dalla normativa vigente.

Articolo 7
(Determinazione del prezzo di vendita)

1. Il valore base per l'alienazione dei beni oggetto del presente regolamento è determinato mediante apposita perizia estimativa, che potrà essere asseverata o giurata, se ritenuto necessario, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare;

2. La stima dei beni immobili e mobili e le stime giurate di beni immobili pervenuti a seguito di eredità possono essere affidate a soggetti esterni, all'uopo incaricati, oppure ci si può avvalere della collaborazione di uffici di altre Pubbliche Amministrazioni ovvero dell'Agenzia delle Entrate;
3. Nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in vigore per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima, nonché l'espletamento delle attività inerenti all'accatastamento dei beni immobili e alla ricostruzione della documentazione ad essa relativa, possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. I tecnici esterni incaricati delle stime dei beni da alienare, nonché i loro parenti ed affini entro il quarto grado, non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza;
4. La perizia estimativa deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve almeno contenere:
 - a) una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, corredata, per i beni immobili, dalle planimetrie e dai dati catastali;
 - b) per i beni immobili, l'indicazione della destinazione urbanistica completata dalla descrizione di tutti gli eventuali vincoli previsti;
 - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - d) il valore da porre a base delle procedure di alienazione;
 - e) la precisazione se il bene è vincolato/tutelato, in quanto storico, artistico, architettonico, ecc;
5. Il prezzo di stima, così determinato, si intende al netto degli oneri fiscali (imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, ed altri oneri fiscali) e delle spese contrattuali, nonché delle spese tecniche (eventuale frazionamento, eventuale aggiornamento catastale, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dall'ente, ecc.), ed eventuali spese di istruttoria e di pubblicità sostenute dal Comune, che sono, comunque, a carico dell'acquirente, salvo diversamente stabilito dalla 6 legge o diversamente pattuito per ragioni di convenienza del Comune;
6. Nel caso in cui il bene mobile che si intende alienare si trovi in condizioni precarie o abbia subito avarie o danneggiamenti tali da far ragionevolmente ritenere – anche a seguito dell'acquisizione di preventivi di riparazione da parte di imprese specializzate – che gli oneri necessari alla riparazione superino l'effettivo valore, il Responsabile competente per materia, sentito il Responsabile del Servizio Patrimonio e sentito l'Organo di Governo dell'Ente procede con le seguenti modalità alternative:
 - a. Attiva la procedura di alienazione di cui al presente regolamento, ponendo come prezzo base un importo simbolico;
 - b. Procede ad affidare ad operatore economico esterno la rottamazione del bene, nel rispetto della vigente normativa in materia di contratti pubblici;
7. Le stime di cui al presente articolo hanno validità non superiore a 24 (ventiquattro) mesi e possono essere prorogate per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni nel mercato immobiliare. Dopo il secondo anno deve essere redatta, comunque, una nuova stima, anche mediante aggiornamento della precedente stima all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi, registrato nell'anno precedente.

Articolo 8

(Diritto di prelazione relativo ad immobili ad uso non abitativo)

-
1. In caso di dismissione di beni immobili ad uso non abitativo locati, si applica il disposto dell'art. 38 della L. 392/1978, il quale prevede il diritto di prelazione in favore del conduttore. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore;
 2. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore, entro 15 giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione, i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi per l'esercizio del diritto di prelazione;

3. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla maggior offerta acquisita in gara. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto, l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato assegnatario;
4. Il diritto di prelazione non opera in caso di permuta, di vendita in blocco e di alienazione di quota di immobile. Resta, invece, operante in caso di vendita cumulativa.

Articolo 9

(Diritto di prelazione relativo ad immobili ad uso abitativo)

1. In caso di dismissione di beni immobili ad uso abitativo locati, si applica il disposto dell'art. 3, comma 1, lett. g, della L. 431/1998, il quale prevede il diritto di prelazione in favore del conduttore. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore;
2. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore, entro 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione, i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi per l'esercizio del diritto di prelazione;
3. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla maggior offerta acquisita in gara. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto, l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato assegnatario;
4. Il diritto di prelazione non opera in caso di permuta, di vendita in blocco e di alienazione di quota di immobile. Resta, invece, operante in caso di vendita cumulativa.

Articolo 10

(Diritto di prelazione relativo a terreni agricoli)

1. È riconosciuto ai legittimi conduttori ed agli affittuari dei terreni agricoli che siano coltivatori diretti, in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori e sempre che non sia stata accertata l'irregolarità dell'affitto o della locazione, il diritto di prelazione all'acquisto, al prezzo di aggiudicazione, risultante dalla procedura di gara pubblica e senza che essi vi partecipino, ai sensi dell'art. 8, primo comma, della legge 26 maggio 1965, n. 590. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore;
2. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Responsabile del Procedimento comunica al detentore, entro 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione, i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi per l'esercizio del diritto di prelazione;
3. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla maggior offerta acquisita in gara. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto, l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato assegnatario;
4. Il diritto di prelazione è riconosciuto in via sussidiaria anche ai proprietari dei fondi confinanti che siano coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, ai sensi dell'art. 7 della L. 817/1971. La comunicazione da parte dell'Amministrazione ed il successivo esercizio del diritto di prelazione dovranno avvenire nelle modalità disciplinate ai precedenti commi 2 e 3;
5. Il diritto di prelazione non opera in caso di permuta e di vendita di quota dell'immobile, nonché nel caso in cui il terreno, in base a piani regolatori, anche se non ancora approvati, sia destinato ad utilizzazione edilizia, industriale o turistica.

Articolo 11

(Procedure di alienazione)

1. Alla vendita si procede mediante asta pubblica, trattativa privata o trattativa "a contraente unico" secondo le modalità procedurali stabilite dalla legge per l'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato, approvata con R.D. del 18.11.1923 n. 2440 e relativo regolamento di attuazione, approvato con R.D. del 23.05.1924 n. 827;

2. All'alienazione dei beni immobili e mobili disponibili si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata;
 - c) trattativa diretta con unico contraente;
 - d) permuta;
3. Il Responsabile competente, indice la procedura di alienazione, adottando apposita determinazione ad alienare, con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e approva la documentazione di gara e l'eventuale spesa per la pubblicità;
4. Il Comune ha la facoltà di interrompere o revocare la procedura di alienazione - anche in relazione a singoli lotti, nel caso di aste da aggiudicare in lotti separati - in qualsiasi momento e, comunque, fino alla stipulazione del contratto, ed a suo insindacabile giudizio, senza che nulla sia dovuto ai partecipanti a titolo di risarcimento o indennizzo, né riconosciuta alcun'altra pretesa, salvo la restituzione, senza interessi, della somma depositata a titolo di cauzione;
5. Salvo che venga diversamente stabilito, i beni vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, o, comunque, aventi ragione legale di esistere e, quindi, anche quelle che potranno venirsi a creare, con tutti i diritti, azioni, oneri posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso, con libertà da ipoteche;
6. Il Comune non risponde, nei confronti della parte acquirente, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi, rispetto al bene oggetto di alienazione e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488, primo comma, del codice civile), convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (art. 1488, secondo comma, del Codice Civile secondo cui *"Il venditore è esente anche da quest'obbligo quando la vendita è stata convenuta a rischio e pericolo del compratore"*).

Articolo 12 (Asta pubblica)

1. Il principio dell'asta è un principio affermato chiaramente dalla legge generale sulla contabilità dello Stato in particolare all'art. 3, Regio Decreto n. 2440 del 1923, a norma della quale *"i contratti dai quali derivi un'entrata per lo Stato debbono essere preceduti da pubblici incanti, salvo che per particolari ragioni, delle quali dovrà farsi menzione nel decreto di approvazione del contratto, e limitatamente ai casi da determinare con il regolamento, l'amministrazione non intenda far ricorso alla licitazione ovvero nei casi di necessità alla trattativa privata"*;
2. Alle alienazioni contemplate dal presente Regolamento si procede di norma, mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25/05/1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'Art. 7 del presente regolamento;
3. La gara è effettuata secondo le modalità di cui all'art. 73, lett. c) e 76, commi 2 e 3, del R.D. n. 827, per mezzo di offerte segrete esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il valore di stima posto a base dell'asta;
4. Il ricorso all'asta pubblica è tassativo quando il valore di stima del bene è pari o superiore ad € **40.000,00** per i beni immobili e ad € **10.000,00** per i beni mobili;
5. L'avviso d'asta pubblica deve contenere:
 - a) il responsabile del procedimento;
 - b) la descrizione del bene;
 - c) il prezzo posto a base dell'asta e le eventuali spese accessorie a carico dell'acquirente;
 - d) le modalità ed il termine per la prestazione delle offerte;
 - e) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla procedura ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
 - f) l'ammontare e la tipologia del deposito cauzionale;
 - g) il giorno, l'ora e la sede in cui si terrà l'asta pubblica;
 - h) i termini e le modalità con le quali si deve concludere il contratto;

- i) gli oneri contrattuali e conseguenti posti a carico dell'acquirente;
 - j) ogni altro elemento ritenuto necessario per regolare la procedura nel rispetto del principio di trasparenza;
6. Con unica procedura si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso l'avviso pubblico è suddiviso per lotti ed i concorrenti, dove espressamente consentito, possono essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti, qualora presentino offerte per più di un lotto.

Articolo 13 (Pubblicità)

1. Fatti salvi specifici obblighi di legge e motivata urgenza, il bando di gara è di regola pubblicato per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio on-line e nella sub-sezione "Bandi, gare e contratti" della sezione "Amministrazione trasparente" del sito internet del Comune di Carloforte;
2. In relazione alla pubblicizzazione del bando, il Comune può adottare altre soluzioni, qualora ritenute opportune per potenziare la veicolazione delle informazioni sulla procedura, a fronte del valore e delle caratteristiche del bene oggetto della vendita, anche mediante pubblicazione su quotidiani a tiratura locale e/o nazionale;
3. Nel caso di asta pubblica, inoltre la pubblicità è garantita:
 - a) per le vendite di importo a partire da € 100.000,00 e fino a € 500.000,00, attraverso la pubblicazione dell'estratto del bando d'asta su un quotidiano a diffusione locale;
 - b) per le vendite di importo pari o superiore a € 500.000,00, attraverso la pubblicazione del bando d'asta o un estratto di esso sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Contratti pubblici (5^a Serie Speciale) e su un quotidiano a diffusione nazionale;
4. Nel caso di trattativa privata la pubblicità è in ogni caso garantita mediante pubblicazione sul sito istituzionale aziendale e presso l'albo telematico del Comune;
5. In caso di proroga del termine di presentazione dell'offerta, l'avviso sarà pubblicato sul sito web istituzionale del Comune e all'Albo pretorio online;
6. Tutte le spese di pubblicazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Articolo 14 (Esclusioni)

1. Oltre ai casi previsti dall'art.1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni:
 - a. coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - b. i dipendenti del Comune che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito, nonché i loro parenti ed affini entro il quarto grado;
 - c. i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile, nonché i loro parenti ed affini entro il quarto grado;
2. Nel caso si riscontrino le suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, sarà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, la denuncia all'Autorità giudiziaria competente e l'incameramento del deposito cauzionale;
3. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di alienazione, le offerte:
 - a. pervenute oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;
 - b. non contenute in plico chiuso e sigillato;
 - c. per persone da nominare;
 - d. pervenute con modalità diverse da quelle prescritte nel bando di gara;
 - e. espresse in modo condizionato o in modo indeterminato;
 - f. in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
 - g. prive del deposito cauzionale o con deposito cauzionale costituito per importo inferiore a quello richiesto;
 - h. mancanti della dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000;

Articolo 15
(Garanzie e cauzioni)

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, di diritti reali parziali a favore di terzi e di altri oneri reali;
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto;
3. Nessuno offerente può partecipare all'asta pubblica o alla licitazione se non comprovi di aver depositato, nei modi e tempi stabiliti dal bando o avviso di vendita, la cauzione richiesta, pari al 10% del prezzo a base di gara mediante, versamento presso la Tesoreria Comunale o mediante rilascio di fideiussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Carloforte;
4. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto;
5. Il suddetto deposito cauzionale sarà incamerato se l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto senza giustificato motivo o non si presenti dopo formale convocazione alla stipulazione, ovvero in assenza del pagamento dell'intero prezzo o dell'eventuale rimborso delle spese, entro i termini fissati;
6. L'incameramento della cauzione, salvo il diritto al maggior danno e la segnalazione all'Autorità giudiziaria, avrà luogo anche a seguito di accertamento di false dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta, ovvero laddove l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione per inadempienze rispetto al bando di gara;
7. Le cauzioni dei concorrenti esclusi o non aggiudicatari saranno svincolate terminato l'esperimento d'asta.

Articolo 16
(Commissione di valutazione delle offerte)

1. Nel giorno, ora e luogo indicati nel bando d'asta si riunisce, in seduta pubblica, la Commissione di valutazione delle offerte. Tale Commissione, composta di n. 3 (tre) membri, è presieduta dal Responsabile competente. Gli altri due componenti sono nominati con provvedimento del Responsabile competente, tra soggetti dipendenti qualificati o tra professionisti estranei all'Amministrazione. La commissione è coadiuvata da un segretario verbalizzante;
2. La Commissione giudicatrice agisce sempre nella sua collegialità. Per l'esplicazione della sua attività, essa, ha diritto ad avere conoscenza di tutti gli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara;
3. I membri della Commissione giudicatrice sono tenuti al segreto d'ufficio nei casi previsti dalla legge;
4. La Commissione di valutazione delle offerte, verificata la regolarità della documentazione amministrativa, ammette gli offerenti all'asta e quindi procede all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e aggiudica il bene al miglior offerente. Il prezzo a carico dell'offerente/acquirente non potrà essere inferiore a quello posto a base d'asta;
5. La Commissione è tenuta alla redazione di appositi verbali che vengono trasmessi al Responsabile competente, per l'adozione delle determinazioni conseguenti.

Articolo 17
(Aggiudicazione)

1. L'aggiudicazione è pronunciata a favore dell'offerta con maggior aumento rispetto al prezzo base indicato nel relativo avviso d'asta pubblica;
2. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, si procederà alla rinegoziazione con gli offerenti (esperimento di miglioramento), ai sensi dell'art. 77 del R.D. 25 maggio 1924 n. 827, anche in presenza di uno solo dei pari offerenti. Ove nessuno dei pari offerenti sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà tramite sorteggio pubblico, nel corso della medesima seduta;

3. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta;
4. Sono ammesse offerte per procura speciale fatta per atto notarile o scrittura privata autenticata da notaio, da produrre in sede di presentazione dell'offerta;
5. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per il medesimo lotto, pena l'esclusione dalla procedura di alienazione;
6. L'aggiudicazione definitiva, previa verifica della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di partecipazione all'asta, è dichiarata con apposita determinazione del Responsabile competente;
7. Dell'aggiudicazione è data formale comunicazione alla parte acquirente e dalla data di ricevimento della stessa, decorre, per l'aggiudicatario/acquirente, il termine entro il quale deve essere versato il prezzo d'acquisto, al netto del deposito cauzionale trattenuto quale caparra confirmatoria di cui precedente art. 15 del presente Regolamento;
8. L'offerta vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre sarà impegnativa per l'Amministrazione comunale soltanto dopo l'adozione della determinazione del Responsabile competente, di presa d'atto delle operazioni;
9. In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario, l'Amministrazione potrà procedere con l'aggiudicazione all'offerente che ha proposto il prezzo migliore tra le altre offerte valide.

Articolo 18 (Asta deserta)

1. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è redatto il verbale di asta deserta, attestante l'infruttuosità della procedura esperita;
2. A seguito di un esperimento d'asta andato deserto, l'Amministrazione può indire ulteriori esperimenti d'asta riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del:
 - a. 10% nell'ipotesi di secondo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni;
 - b. 20% del prezzo originario, nell'ipotesi del terzo esperimento, ferme restando tutte le altre condizioni;
3. Qualora l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta, il bene può essere venduto a trattativa privata per un prezzo non inferiore a quello posto a base dell'ultima asta andata deserta, ferme restando tutte le altre condizioni. Nel caso in cui i soggetti interessati all'acquisto a trattativa privata siano più d'uno, si procede con una gara ufficiosa tra i medesimi;
4. Nel caso in cui si proceda ad indizione di nuova asta, successiva alla seconda, il tempo di pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica può essere ridotto a 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi;
5. Delle diverse fasi delle procedure è dato avviso sul sito web istituzionale e all'Albo Pretorio online del Comune di Carloforte.

Articolo 19 (Trattativa privata diretta)

1. La trattativa privata diretta dei beni immobili e mobili oggetto del presente regolamento, può essere adottata, senza limite di valore, qualora l'asta pubblica sia andata deserta e l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta. La procedura potrà essere conclusa anche in presenza di un solo soggetto;
2. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o O.N.L.U.S., di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa inoltre la trattativa privata diretta nei seguenti casi:
 - a. alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. n. 165/2001 ed enti loro dipendenti;

- b. alienazione di beni immobili a favore di Consorzi o Società costituite o partecipate dal Comune almeno al 51% del capitale sociale per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
 - c. alienazione di beni immobili a favore di Consorzi o Società ove gli enti pubblici risultino proprietari di quote non maggioritarie, purché i soci privati siano stati scelti con procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
 - d. alienazione di beni immobili a favore soggetti esercenti servizi pubblici locali, purché l'affidamento abbia una durata almeno decennale per la realizzazione di impianti o per la gestione di servizi pubblici o di interesse pubblico;
 - e. alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - f. alienazioni di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta per la ricomposizione fondiaria di lotti edificabili;
 - g. alienazione di beni immobili e/o della potenzialità edificatoria afferente il demanio pubblico all'interno di strumenti urbanistici attuativi e di concessioni convenzionate a favore dei soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche;
 - h. cessione del diritto di superficie a favore di altri Enti Pubblici o soggetti che non perseguano scopi di lucro per finalità sociali, culturali umanitarie, ambientali, sportive ritenute meritevoli di sostegno;
 - i. alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.), rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato, quali ad esempio aree su cui risultano installate infrastrutture/impianti finalizzati a svolgere un pubblico servizio;
 - j. alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
3. Ai fini della procedura di cui al presente articolo, l'avviso di manifestazione di interesse contenente i dati relativi al bene oggetto di alienazione (descrizione, prezzo) nonché le informazioni amministrative utili – dovrà essere pubblicato sul sito web istituzionale comunale e all'Albo pretorio online almeno per 21(ventuno) giorni naturali e consecutivi;
4. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo ritenuto conveniente per l'Ente tenuto conto sia del valore del prezzo determinato in base alle modalità definite dall'art. 7 del presente regolamento, sia dell'andamento del mercato immobiliare e sia dell'effettiva utilità del bene per l'amministrazione alienante;
5. La lettera di invito ai soggetti che hanno manifestato interesse deve contenere l'indicazione del prezzo a base d'asta, la descrizione del bene immobile in vendita, le condizioni di vendita, la documentazione richiesta e l'indicazione del Responsabile del Procedimento;
6. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto;
7. A seguito di redazione di apposito verbale, con determinazione del Responsabile competente, si approva l'alienazione a trattativa privata alle condizioni di cui alla lettera d'invito.

Articolo 20

(Trattativa diretta con un unico contraente)

-
1. È ammessa la trattativa "a contraente unico" in casi eccezionali, ai sensi dell'art. 41 comma 1 punto 6) del R.D. n. 827/1924, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune di Carloforte il ricorso ad uno dei sistemi di vendita previsti nei precedenti articoli, in particolare quando:
- a. l'alienazione concerne fondi interclusi o parzialmente interclusi, la cui utilità ed il cui valore di mercato, quali beni a sé stanti, siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;
 - b. l'alienazione riguarda porzioni di immobili di scarso valore commerciale nel caso in cui risultino indispensabili a terzi richiedenti per la realizzazione di opere condominiali o similari;
 - c. l'alienazione a favore di Enti pubblici e vi siano motivate ragioni;
 - d. l'alienazione è a favore del possessore, di un bene del patrimonio comunale che lo abbia posseduto per un periodo non inferiore a venti anni, al fine di evitare un contenzioso in cui il Comune potrebbe risultare soccombente;

- e. in altre circostanze eccezionali e speciali, la cui motivazione deve essere indicata nella determinazione del Dirigente di approvazione delle condizioni di vendita;
2. È ammessa la trattativa diretta delle proprietà o di diritti reali, indipendentemente dal valore del bene nei seguenti casi:
- a. in favore di Enti pubblici o di organismi di diritto pubblico, quando il bene immobile o mobile sia da ritenersi necessario e strumentale per lo svolgimento di servizi e attività di interesse pubblico;
 - b. nell'ipotesi di operazioni di permuta con altri beni immobili o mobili che l'amministrazione comunale ritenga necessario acquistare per motivati fini istituzionali;
 - c. nell'ipotesi di un accordo transattivo, a definizione di una vertenza giudiziaria già insorta o in fieri e il bene o il diritto reale da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
3. Si può procedere alla vendita diretta in presenza di un solo soggetto confinante, di aree relitte di modesta superficie che non rivestano alcun interesse per l'Amministrazione comunale, in quanto intercluse e raggiungibili solo attraverso le proprietà confinanti, o in stato di abbandono. Il valore stimato di tali beni non deve comunque essere superiore a € 40.000,00 per i beni immobili;
4. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente che deve presentare un'offerta immediatamente vincolante, da cui risulti espressamente di avere preso visione e di conoscere l'esatta ubicazione e la consistenza del bene oggetto di alienazione e, quindi, di accettare, senza eccezioni e riserve, tutte le condizioni di vendita e i loro effetti e conseguenze nonché la disponibilità incondizionata all'acquisto del bene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti. Contestualmente alla suddetta offerta vincolante, l'acquirente deve versare un deposito cauzionale pari al 10% del valore di stima del bene in alienazione, e, comunque, in misura non inferiore ad Euro 500,00 (cinquecento/00). Detto deposito cauzionale sarà incamerato dal Comune, qualora l'acquirente si rifiuti di stipulare il contratto nei termini indicati dal Comune o non esegua, nei termini stabiliti dal Comune, gli adempimenti a suo carico;
5. L'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente ed ha validità di 180 (centoottanta) giorni naturali e consecutivi dalla sua presentazione, mentre il Comune si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di recedere dalle trattative, in ogni momento fino alla stipula del contratto, senza che per questo, l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo né alcun'altra pretesa di sorta.

Articolo 21 (Permuta)

1. Si può procedere alla permuta a trattativa privata diretta del patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altre amministrazioni pubbliche o a privati, qualora:
- a. ne derivi un vantaggio funzionale per il Comune o sia necessario per il raggiungimento di interessi e funzioni istituzionali del Comune;
 - b. nell'ipotesi di regolarizzazione dello stato di fatto dei confini, le cui superfici siano di modeste entità;
2. La permuta di beni immobili, se non già compresi nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, nonché dei beni mobili dovrà essere autorizzata con delibera di Consiglio Comunale;
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta, 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 del Comune del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri; inoltre, viene determinato l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta;
4. La permuta dei beni deve avvenire a seguito di apposita stima redatta ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento. La permuta può essere di pari valore oppure con un conguaglio in denaro.

Articolo 22 (Contratto)

1. Per i beni mobili non registrati, il contratto di compravendita si perfeziona con il semplice consenso di venditore e acquirente, validamente manifestato (art. 1376 c.c.). Non sono richiesti particolari requisiti formali;

2. Per i beni mobili registrati, pur non essendo la forma scritta requisito *ad substantiam*, il contratto è redatto per iscritto, ai fini della trascrizione al PRA;
3. La consegna del bene dovrà avvenire entro e non oltre 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi decorrenti dal perfezionamento del contratto, salvo motivi ostativi di forza maggiore;
4. La vendita e la permuta dei beni immobili sono perfezionate con la stipulazione del contratto di compravendita/permuta, sotto forma di atto pubblico, entro 90 (novanta) giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione definitiva, salvi dimostrati motivi ostativi di forza maggiore. I termini potranno essere prorogati sino a 120 (centoventi) giorni naturali e consecutivi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso;
5. I contratti di cui al precedente comma 4 sono rogati da un notaio scelto dalla controparte, la cui individuazione deve essere comunicata entro 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva o da analoga comunicazione da parte dell'Amministrazione;
6. L'acquirente, non oltre il momento della sottoscrizione del contratto, dovrà provvedere al versamento del saldo del corrispettivo con le modalità previste nella comunicazione inviata dall'Amministrazione comunale e dovrà fornire all'ufficiale rogante quietanza originale di pagamento;
7. La mancata stipulazione del contratto da parte dell'aggiudicatario/acquirente, per cause a lui imputabili, nei termini e con le modalità indicate negli atti di alienazione, comporta la decadenza dell'aggiudicazione ed il Comune incamererà la caparra confirmatoria, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto di maggior danno;
8. L'acquirente è immesso nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti di legge, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita;
9. Gli immobili saranno trasferiti al momento del rogito notarile liberi da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri.

Articolo 23
(Responsabile del Procedimento)

1. Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il Responsabile del Servizio Patrimonio, salva diversa disposizione;
2. Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni mobili è il Responsabile del Servizio competente per materia, salva diversa disposizione;
3. Il Responsabile del Servizio competente per materia cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dal programma delle alienazioni e concludendo con la sottoscrizione del contratto in nome e per conto del Comune.

Articolo 24
(Norme finali)

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rimanda alle disposizioni del Codice Civile in materia;
2. Le disposizioni del presente regolamento sono da intendersi automaticamente modificate qualora intervengano modifiche delle normative nazionali fondamento e presupposto delle stesse;
3. Il previgente Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 13.09.2019, è integralmente abrogato e sostituito dal presente Regolamento dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.