COMUNE DI CUNEO

SETTORE PATRIMONIO e ATTIVITA' di PIANO
Servizi Gestione e Programmazione

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI DEL PATRIMONIO DEL COMUNE DI CUNEO

*Approvazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n.*65 *del* .28..07.2015

Settore Patrimonio e Attività di Piano — Via Roma n. 28 12100 Cuneo
servizio.patrimonio@comune.cuneo.it

Indice Generale

TITOLO PRIMO
CONTENUTI

Articolo 1 — Finalità e oggetto pag. 1
Articolo 2 — Competenze pag. 1
Articolo 3 — Criteri per l'individuazione dei beni immobili alienabili pag. 2
Articolo 4 — Contenuto del piano delle alienazioni di beni immobili pag. 2

TITOLO SECONDO
INDIVIDUAZIONE E DETERMINAZIONE DEI VALORI

Articolo 5 — Beni immobili alienabili pag. 3
Articolo 6 — Determinazione del valore di alienazione pag. 3

TITOLO TERZO
METODI

Articolo 7 — Procedure di vendita pag. 4
Articolo 8 — Asta pubblica pag. 4
Articolo 9 — Pubblicità pag. 5
Articolo 10 — Garanzie pag. 5
Articolo 11 — Svolgimento della gara pag. 6
Articolo 12 — Offerte di miglioramento pag. 6
Articolo 13 — Prelazione pag. 7
Articolo 14 — Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa pag. 7
Articolo 15 — Trattativa privata diretta pag. 8
Articolo 16 — Permuta pag. 9
Articolo 17 — Contratto di godimento in funzione di successiva vendita (Rent-to-buy) pag. 9
Articolo 18 — Diritto di opzione pag. 9
Articolo 19 — Aste telematiche pag. 10
Articolo 20 — Cause di esclusione dalla vendita pag. 11
Articolo 21 — Rateazioni e agevolazioni pag. 11
Articolo 22 — Pagamento del prezzo e sottoscrizione del contratto di vendita, revoca pag.12
Articolo 23 — Trasferimento di beni immobili all'appaltatore di lavori pubblici pag.12

TITOLO QUARTO
DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Articolo 24 — Norme finali pag. 12

ALLEGATO

Riferimenti normativi pag. 13

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

TITOLO PRIMO
CONTENUTI

Articolo 1 — Finalità e oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari in capo al Comune di Cuneo in attuazione della legislazione, delle normative e dei regolamenti vigenti.
2. Con le disposizioni del presente regolamento il Comune di Cuneo intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, perseguendo inoltre l'obiettivo di accelerare le tempistiche e rendere maggiormente standardizzati e lineari i procedimenti di alienazione.
3. Il presente regolamento disciplina le procedure e le fattispecie in questo ricomprese e deve essere applicato con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti del Comune di Cuneo.
4. Per quanto concerne gli ambiti non espressamente disciplinati da questo regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Articolo 2 — Competenze

1. Il Consiglio Comunale approva annualmente la Relazione Previsionale e Programmatica allegata al Bilancio di previsione — che costituisce atto fondamentale dell'Amministrazione — adottato ai sensi dell'articolo 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. e dell'art. 21 dello Statuto del Comune di Cuneo. Ne costituisce allegato il Piano delle Alienazioni, redatto ai sensi articolo 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i.,
2. Il Piano delle Alienazioni individua, ai sensi delle disposizioni vigenti, le aree ed i fabbricati che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie. Con la deliberazione di approvazione possono essere autorizzate anche operazioni immobiliari con le quali vengono gestiti diritti reali, ovvero disposti utilizzi dei beni comunali rientranti nelle competenze dell'organo consiliare. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del cespite, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti ai fini istituzionali, a sopraggiunti obblighi normativi, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenze e necessità.
3. Il trasferimento di ridotte porzioni di aree comunali necessarie per consentire la realizzazione dei cosiddetti rivestimenti a cappotto degli edifici o interventi analoghi, ovvero il rilascio di idoneo titolo di servitù, viene deliberato rispettivamente dal Consiglio Comunale e dalla Giunta Comunale al prezzo fissato dall'Ufficio Patrimonio. In ogni caso le spese relative all'esatta identificazione catastale e/o alla sua rappresentazione grafico – descrittiva, nonché quelle relative alla stipula dei necessari contratti sono a carico del richiedente.

Articolo 3 — Criteri per l'individuazione dei beni immobili alienabili

1. I beni da porre in vendita sono quelli indicati dal Consiglio Comunale con propri provvedimenti, adottati ai sensi del 1° comma dell'articolo 2 del presente regolamento, programmabili nell'esercizio finanziario di riferimento ovvero in quelli successivi, su proposta della Giunta Comunale ed individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità del Comune sulla base delle seguenti valutazioni:

   a. Beni a bassa redditività;

   b. Beni richiedenti interventi di recupero e ristrutturazione particolarmente onerosi;

   c. Beni non ubicati nel territorio del Comune di Cuneo;

   d. Beni facenti parte di immobili pro-quota con altri soggetti terzi per i quali si valuti non sussistere l'interesse del mantenimento della comproprietà ovvero l'acquisto della proprietà intera;

   e. Beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;

   f. Aree per le quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate ai fini istituzionali (ad esempio: reliquati stradali, terreni agricoli, ecc.);

   g. Beni da alienare per reperire fondi di finanziamento per la realizzazione di immobili destinati a conseguire le finalità dell'Ente individuati nell'ambito di piani organici di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Cuneo;

   h. Aree urbanizzate dismesse, realizzate, da urbanizzare o non utilizzabili, ritenute non più essenziali per lo sviluppo urbanistico.

Articolo 4 — Contenuto del piano delle alienazioni di beni immobili

1. Il Piano delle Alienazioni di beni immobili — mediante l'ausilio di prospetto riepilogativo di dettaglio — indica:

   a) i beni immobili — o eventuali diritti immobiliari — che si prevede di alienare;

   b) la descrizione delle seguenti caratteristiche relative a ogni singolo cespite:

      1) riferimento numerico progressivo;
      2) denominazione dell'immobile;
      3) gli estremi, la consistenza ed il valore catastale;
      4) le mappe catastali del N.C.T. e l'estratto planimetrico del N.C.E.U. nel caso di edifici;
      5) classificazione urbanistica con estratto sintetico delle norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, ovvero le previsioni di variante secondo le prescrizioni dell'art. 33 della Legge Regionale n. 3/2013;
      6) eventuali vincoli, servitù o altri diritti immobiliari gravanti sul bene;
      7) stato locativo—occupazionale dell'immobile.

2. L'inserimento dei beni immobili all'interno del Piano delle Alienazioni costituisce, ai sensi di legge, implicito provvedimento di sdemanializzazione o cessazione della destinazione pubblica, fatti salvi i termini di pubblicazione.

TITOLO SECONDO
INDIVIDUAZIONE E DETERMINAZIONE DEI VALORI

Articolo 5 — Beni immobili alienabili

1. Sono alienabili i beni individuati secondo quanto disposto dall'articolo 3 del presente regolamento.
2. L'alienazione di immobili vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo di eventuali Enti è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo scaduto.
3. Sono, inoltre, alienabili gli immobili di proprietà del Comune di Cuneo vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 s.m.i. alle condizioni specificate dalla Direzione Regionale competente del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Articolo 6 — Determinazione del valore di alienazione

1. Il valore dei beni e dei diritti reali di godimento oggetto del presente Regolamento è determinato mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe e sull'andamento del mercato immobiliare, sulla base della prassi e delle metodologie estimative maggiormente coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa è redatta da tecnico del Comune, designato dal Dirigente del Settore Patrimonio e Attività di Piano, o dall'Agenzia delle Entrate-Territorio o da tecnico professionista esterno. In tale ultimo caso la perizia di stima dovrà essere resa in forma giurata asseverata. I professionisti incaricati non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.
3. Il valore individuato come sopra, a seconda della consistenza e della valutazione dell'immobile o alla spesa sostenuta per l'incarico a professionista esterno, potrà essere maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa ed alle eventuali spese per adempimenti catastali, (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, ecc.) costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste e nelle trattative di alienazione.
4. Le permute sono formate sulla base di perizia comparativa.
5. Circostanze particolari, vincoli o diritti reali gravanti sui beni oggetto di valutazione devono essere espressamente indicati all'interno della perizia estimativa così come il potenziale segmento di mercato a cui il bene può essere riferito. Nel caso di immobile locato sarà cura del tecnico estimatore rapportare il valore del bene in relazione alla disponibilità futura del bene.

TITOLO TERZO
METODI

Articolo 7 — Procedure di vendita

1. Il Comune di Cuneo assicura criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. All'alienazione dei beni immobili del presente Regolamento si procede mediante:
   a) asta pubblica (artt. da 8 a 12);
   b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa (art. 14);
   c) trattativa privata diretta (art. 15);
   d) permuta (art. 16);
   e) contratto di godimento in funzione di futura vendita -Rent-to-buy (art. 17);
   f) diritto di opzione (art. 18);
   g) asta telematica (art. 19).
3. La scelta della forma di contrattazione è effettuata in relazione al tipo di bene oggetto di cessione ed al possibile interesse del mercato, secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

Articolo 8 — Asta pubblica

1. Per le alienazioni dei beni immobili si procede, di norma, mediante pubblico incanto ai sensi degli articoli 73 e seguenti del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, sulla base del prezzo di stima di cui all'art. 6 del presente regolamento.
2. Precisamente l'art. 73 prevede la vendita con le seguenti modalità:

   a) col metodo di estinzione di candela vergine;

   b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dell'amministrazione;

   c) con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base d'asta;

   d) col mezzo di pubblico banditore, quando trattasi di alienare beni ...*omissis*... residui di fabbricazioni o di costruzioni o di manufatti negli opifici dello Stato.

3. E' facoltà dell'Ente — in sede di bando di gara — individuare un rialzo minimo da applicarsi sul prezzo a base d'asta.
4. Nello stesso bando può essere prevista l'alienazione di più beni; in tale eventualità il bando sarà suddiviso in lotti.
5. I concorrenti potranno partecipare ad uno solo o più lotti; in questa ultima eventualità i concorrenti potranno essere esonerati dal produrre la medesima documentazione, poiché già allegata ad altro lotto precedente compreso nel bando.
6. Possono essere ammesse offerte per procura e per persona da nominare.

7. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

8. L'offerente per persona da nominare deve formalizzare la nomina mediante comunicazione scritta e controfirmata per accettazione dal terzo, entro 15 giorni dall'aggiudicazione in sede di asta. Unitamente a detta comunicazione il terzo nominato deve presentare tutta la documentazione richiesta dall'avviso d'asta per gli offerenti, cauzione compresa. L'offerente in sede d'asta e il terzo nominato restano, comunque, solidalmente obbligati sino alla formale aggiudicazione del lotto a favore del terzo nominato.

9. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa per iscritto. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. Nel caso in cui gli offerenti non volessero migliorare l'offerta o non fossero presenti in sede di asta, si procederà con estrazione a sorte.

10. In caso di diserzione dell'asta sarà indetta una nuova gara, anche mediante trattativa privata, alle stesse condizioni fissate per l'asta. Esperita la trattativa privata senza esito potrà essere indetta una nuova asta con riduzione del prezzo entro il limite del 10%.

Articolo 9 — Pubblicità

1. La procedura di alienazione mediante asta pubblica è preceduta da ampia pubblicità sui mezzi di informazione ritenuti più idonei al fine di avvisare il maggior numero di potenziali acquirenti.
2. La pubblicazione dell'avviso — anche per estratto — avviene all'Albo Pretorio del Comune di Cuneo, sul portale web istituzionale, mediante manifesti affissi nel territorio comunale e nei comuni limitrofi — o dove è ubicato il bene oggetto di alienazione — su testate giornalistiche e, qualora ritenuto opportuno, su quotidiani nazionali.
3. Le forme di pubblicità di cui al comma precedente dovranno essere manifestate almeno 15 giorni prima del termine fissato per la presentazione dell'offerta.
4. Forme ulteriori e differenti di diffusione pubblicitaria potranno essere appositamente adottate in relazione alla particolare tipologia del cespite posto in vendita.

Articolo 10 — Garanzie

1. Per la partecipazione all'asta, gli interessati devono costituire, prima della presentazione dell'offerta, un deposito a titolo cauzionale, effettuato con le modalità stabilite dall'avviso d'asta.
2. Il deposito cauzionale è destinato a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per fatto del soggetto aggiudicatario.
3. I soggetti partecipanti devono produrre — secondo le disposizioni impartite dal bando — il documento comprovante la costituzione del deposito cauzionale.

4. Il deposito cauzionale del soggetto aggiudicatario dell'immobile resterà vincolato fino al versamento completo del corrispettivo, mentre i depositi cauzionali costituiti dagli altri partecipanti verranno svincolati dopo l'esperimento dell'asta.
5. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata, ovvero non provveda alla stipula del contratto di compravendita nei termini fissati, il deposito cauzionale verrà automaticamente incamerato dal Comune di Cuneo, salvi eventuali e ulteriori risarcimenti.
6. L'importo complessivo del deposito cauzionale prodotto in sede di gara dall'aggiudicatario è conteggiato come versamento in acconto del valore del bene aggiudicato, senza computo di interessi.

Articolo 11 — Svolgimento della gara

1. La gara avrà luogo nel giorno stabilito, con una procedura pubblica e secondo le modalità contenute nel bando di gara.
2. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta partecipante.
3. La procedura verrà espletata secondo quanto previsto dagli articoli 73, 74, 75, 76, 77, 79 del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924.
4. Il prezzo di acquisto dovrà essere versato al Comune di Cuneo nei modi e termini previsti dall'avviso d'asta.
5. Le operazioni di svolgimento dell'asta vengono riportate nel verbale di gara, redatto dal Segretario Generale con funzione notarile e, sulle risultanze di questo, si procede all'aggiudicazione definitiva degli immobili con determinazione del Dirigente del Settore Patrimonio e Attività di Piano, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

Articolo 12 — Offerte di miglioramento

1. Il bando di gara può prevedere che, qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore o uguale al 5 per cento dell'importo a base d'asta, si procede ad una seconda seduta di gara, alla quale, con preavviso di almeno 15 giorni, saranno invitati tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 10 per cento dell'importo a base d'asta.

2. Entro il termine assegnato i soggetti così invitati dovranno far pervenire una propria offerta migliorativa rispetto al miglior prezzo offerto nella prima seduta di gara.

3. Le nuove offerte dovranno essere presentate con le modalità di cui al precedente articolo 8 del presente regolamento.

4. Qualora nel corso della seconda seduta non dovessero essere prodotte offerte migliorative, l'aggiudicazione sarà effettuate nei confronti di colui che, nel corso della prima seduta, ha presentato la migliore offerta.

Articolo 13 — Prelazione

1. Il competente Settore accerta, prima dell'avvio della 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.

2. **Prelazione agraria**

   2.1. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta pervenuta all'Amministrazione comunale, alle medesime condizioni del verbale di gara contenente ogni informazione utile per l'interessato, da attuare con le modalità e i termini di cui alla Legge n. 203 del 3 maggio 1982 e s.m.e i.,

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

   2.3. Scaduto il termine di cui sopra, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto e, pertanto, l'Amministrazione procede con gli adempimenti conseguenti.

3. **Prelazione immobili residenziali e ad uso diverso dall'abitazione**

   3.1. Ai sensi delle disposizioni contenute nella Legge n. 392 del 27 luglio 1978 e nella Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e loro s.m. e i. in caso di alienazione dell'immobile deve essere data preventiva comunicazione al conduttore con atto notificato.

   3.2. La comunicazione deve contenere l'individuazione dell'immobile, tutte le condizioni alle quali la vendita deve essere conclusa e l'invito al conduttore di esercitare o meno il diritto di prelazione ai sensi e nei termini di cui all'art. 38 della Legge 392/1978.

Articolo 14 — Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa

1. Si procede alla vendita con il sistema di gara a trattativa privata eventualmente preceduta da gara ufficiosa, quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza e la sua natura, limitata ad una cerchia ristretta di interessati (frontisti, confinanti, utilizzatori, ecc.) e che, comunque, costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio reliquati, pertinenze stradali, ecc.).

2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'operazione. A tal fine si procede con le forme di pubblicità più opportune.

3. Le proposte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune di Cuneo consegue ai provvedimenti amministrativi con i quali viene definitivamente approvata l'alienazione del bene.

Articolo 15 — Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa diretta con un solo soggetto, nelle seguenti ipotesi:
   1.1 siano andate deserte o siano risultate infruttuose le aste pubbliche e le eventuali gare ufficiose di cui all'articolo precedente;
   1.2 speciali circostanze di interesse pubblico o di utilità generale lo richiedano;
   1.3 il bene non sia autonomamente utilizzabile o non soddisfi alcuna autonoma esigenza;
   1.4 l'alienazione sia disposta a favore di Enti Pubblici, Enti Pubblici economici ed ONLUS purchè iscritte nell'apposito Albo Regionale se di valenza nazionale, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubbliche utilità;
   1.5 i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o destinati a soddisfare il pubblico interesse;
   1.6 alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico quando la proprietà del Comune non superi la quota del 20% della Superficie Territoriale e non sia suscettibile di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto territoriale;
   1.7 alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivate esigenze;
   1.8 vendita della quota di comproprietà di un'unità immobiliare e qualora vi sia la presenza di un unico altro soggetto comproprietario;
   1.9 alienazione di beni in casi particolari il cui valore non sia superiore a € 100.000,00 (euro centomila,00).
2. Gli Enti, le Associazioni, le società ed i consorzi, di cui al precedente punto 1.4, in sede di acquisto devono assumere l'impegno, con espressa previsione contrattuale, di destinare definitivamente il bene a finalità istituzionali e di non alienare il bene acquistato.
3. In tutte le suddette ipotesi la vendita del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello determinato secondo quanto previsto dal precedente articolo 6.
4. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto, l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui all'art. 14.
5. Alla trattativa saranno applicate, per quanto compatibili, le disposizioni previste dal presente regolamento in materia di asta pubblica.
6. La proposta è immediatamente vincolante per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune di Cuneo consegue ai provvedimenti amministrativi con i quali viene definitivamente approvata l'alienazione del bene.

Articolo 16 — Permuta

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta a trattativa privata con enti o privati purchè ricorrano circostanze di convenienza e ne derivi un vantaggio funzionale ed economico per l'ente.
2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte, preceduta dalla stima dei rispettivi beni.
3. Il provvedimento amministrativo che autorizza la permuta deve evidenziare le motivazioni particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica tale procedura.
4. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, l'Amministrazione valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative.

Articolo 17 – Contratto di godimento in funzione di successiva vendita (Rent-to-buy)

1. Il decreto legge 12 settembre 2014 (cosiddetto Salva Italia) all'art. 23 ha introdotto i contratti di godimento in funzione di futura vendita di immobili, conosciuto come Rent-to-buy.

2. Tale procedura può essere attivata per l'acquisto di prima casa da parte dell'inquilino e dell'intero nucleo familiare a condizione che non sia titolare dei diritti d'uso o usufrutto, interamente o per quote, su altro immobile o proprietà sul territorio comunale ad uso residenziale.

3. L'inquilino versa subito un acconto pari al 10% del prezzo pattuito per la vendita che si intende bloccato per 5 anni. Nei cinque anni l'inquilino versa mensilmente un importo equivalente al normale affitto che viene incassato per il 50% in conto affitti a fondo perduto e per il 50% in conto futuro acquisto.

4. I contratti di locazione e il preliminare di vendita con effetti anticipati, contenente la condizione risolutiva in caso di inadempimento nel pagamento del prezzo, sono registrati e trascritti ai sensi dell'art. 2645-bis del Codice Civile; la trascrizione produce da subito i medesimi effetti dell'art. 2643, comma primo del Codice Civile.

5. Alla scadenza dei 5 anni, con il pagamento del saldo del prezzo pattuito, può essere stipulato l'atto definitivo di trasferimento.

6. In caso di rinuncia o inadempimento da parte dell'inquilino non verrà restituita la somma versata.

Articolo 18 — Diritto di opzione

1. Hanno diritto all'opzione degli immobili i seguenti soggetti in possesso di regolare contratti di locazione o concessione:
   a) i conduttori degli immobili in questi residenti;
   b) i familiari fino al secondo grado in linea retta e in linea collaterale. Si intendono per familiari i soggetti ritenuti tali ai sensi di legge;

c) i familiari di conduttori deceduti anche non conviventi;

d) i conduttori e i familiari dei conduttori degli immobili devono essere in regola con tutti i pagamenti dei canoni di locazione e delle spese condominiali alla data della comunicazione di vendita con diritto di opzione.

2. Il diritto di opzione deve essere esercitato in modo incondizionato entro il termine previsto nella lettera di notifica della proposta di cessione da parte del Comune.

3. Il prezzo di vendita delle unità immobiliari residenziali offerte in opzione ai conduttori sarà determinato con le modalità previste dall'articolo 6.

Articolo 19 — Asta telematica

1. Con l'art. 4 del decreto legge n. 193/2009, convertito nelle legge n. 24/2010, è stato modificato il codice di procedura civile con la possibilità di effettuare con modalità telematiche la presentazione delle offerte, il versamento della cauzione, lo svolgimento della gara, nonché il pagamento del prezzo.

2. Con Decreto n. 32 del 26 febbraio 2015 il Ministero della Giustizia ha adottato il regolamento previsto dal sopra citato decreto legge ed ha stabilito le regole tecniche ed operative per lo svolgimento delle vendite mediante gara telematica.

3. Gli atti ufficiali della vendita telematica definiscono la modalità di partecipazione che può essere, in base a quanto espressamente indicato: esclusivamente on—line, ovvero tramite un collegamento a internet; mista, ovvero con partecipazione presso la sede comunale ed on—line, attraverso un collegamento ad internet.

4. Le tipologie di vendita possono essere le seguenti:

   4.1 vendita a tempo prestabilito: si svolge in più giorni, in un periodo temporale prefissato nel corso del quale possono essere presentate le offerte e allo scadere del quale si aggiudica il bene colui che per primo ha presentato l'offerta più alta;

   4.2 vendita ad acquisto immediato: si aggiudica il bene colui che per primo formula l'offerta, previo versamento della cauzione. Le offerte successive alla prima saranno prese in considerazione, nell'ordine, in caso si inadempienza dell'aggiudicatario;

   4.3 vendita in tempo reale: viene fissato un giorno preciso in cui si tiene la gara alla quale possono partecipare i soggetti che abbiamo preventivamente versato la cauzione secondo le modalità indicate nel bando. La gara si svolge con rilanci successivi o sulla base dell'offerta più alta presentata tra tutti i partecipanti.

5. Le modalità di vendita possono essere le seguenti:

   5.1 vendita sincrona telematica: l'offerta e la domanda di partecipazione possono essere presentate esclusivamente in modalità telematica;

   5.2 vendita sincrona mista: quando il bando di gara lo prevede l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione possono essere presentate in modalità telematica o su supporto analogico mediante deposito presso gli uffici comunali. Coloro che hanno formulato l'offerta in modalità telematica partecipano alle operazioni di

vendita con le medesime modalità Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparendo davanti al dirigente del settore o al responsabile del procedimento. Il dirigente del settore o il responsabile del procedimento renderanno visibili a coloro che partecipano con modalità telematica i dati contenuti nelle offerte presentate su supporto analogico, nonché i rilanci ed i dati necessari alla definizione della vendita;

5.3 vendita asincrona: l'offerta è presentata esclusivamente per via telematica e la gara si svolge nell'ambito di un determinato lasso temporale. Al termine il dirigente del settore o il responsabile del procedimento invitano gli offerenti a una gara sull'offerta più alta e comunicano ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato fino al termine del periodo fissato.

Articolo 20 — Cause di esclusione dalla vendita

1. Costituiscono motivo di esclusione dalle procedure di vendita:
   a. la presentazione di più offerte per lo stesso lotto da parte del medesimo concorrente;
   b. il plico non recapitato con le modalità fissate dall'avviso e pervenuto oltre il termine fissato;
   c. le offerte non sigillate e sulle quali non sia riportata l'individuazione dell'oggetto della gara;
   d. la mancata costituzione del deposito cauzionale;
   e. l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione secondo quanto previsto dalla normativa in vigore e dal Codice Penale.

Articolo 21 — Rateazioni e agevolazioni

1. In caso di alienazioni di valore superiore a € 30.000,00 (euro trentamila/00) è possibile la rateizzazione del pagamento fino a un massimo di 24 mesi, da valutare di volta in volta secondo il valore e la natura del bene.

2. In tale caso dovrà essere stipulato un preliminare di compravendita con la contestuale corresponsione del 20% del prezzo stabilito a titolo di acconto; gli importi corrisposti successivamente al preliminare saranno incrementati in misura percentuale corrispondente al vigente tasso d'interesse legale.

3. Il pagamento della quota del prezzo dilazionata deve essere garantito da apposita fidejussione bancaria o assicurativa.

4. In caso di recesso da parte dell'acquirente l'acconto versato ha la funzione di corrispettivo del recesso e, pertanto, verrà trattenuto dall'Amministrazione.

5. Qualora l'acquirente intenda procedere all'acquisto attraverso l'assunzione di un mutuo, il Comune autorizza la preventiva iscrizione d'ipoteca legale sull'immobile oggetto di cessione e il termine per il pagamento a saldo è prorogato di 60 giorni.

6. In caso di acquisto mediante assunzione di mutuo è esclusa la possibilità di avvalersi della rateizzazione prevista nei commi precedenti.

Articolo 22 — Pagamento del prezzo e sottoscrizione del contratto di vendita, revoca

1. L'aggiudicatario deve provvedere al pagamento a saldo del prezzo offerto — anche in forma rateale — prima della stipula dell'atto di compravendita e tutte le spese relative saranno a totale carico dell'aggiudicatario.
2. Nei confronti dell'aggiudicatario definitivo che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita o non si presenti per la stipula di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati ovvero al miglior offerente che rinuncia all'aggiudicazione, si procederà con la revoca dell'aggiudicazione e non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale.

Articolo 23 — Trasferimento di beni immobili all'appaltatore di lavori pubblici

1. E' facoltà dell'Amministrazione, in sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, prevedere nel bando di gara, in applicazione dell'articolo 53, comma 6 del D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163, il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appartenenti all'Amministrazione aggiudicatrice che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico, previo inserimento dell'operazione nel Programma dei Lavori Pubblici o nell'Elenco annuale delle opere, secondo le disposizioni della legge sui lavori pubblici.

TITOLO QUARTO
DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Articolo 24 — Norme finali

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici e il Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

ALLEGATO

RIFERIMENTI NORMATIVI

Legge 24 dicembre 1908 n. 783 s.m.i

Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 s.m.i (Regolamento)

Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 s.m.i. – articoli 73 e seguenti

Legge 27 luglio 1978 n. 392 s.m.i

Legge 3 maggio 1982 n. 203 s.m.i.

Legge 15 maggio 1997 n. 127 s.m.i. – articolo 12 comma 2

Legge 9 dicembre 1998 n. 431 s.m.i.

Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 s.m.i.

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 s.m.i.

Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 s.m.i. – articolo 53

Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112 s.m.i.

Decreto Legge 29 dicembre 2009 n. 193 s.m.i.

Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133 s.m.i. – articolo 23

Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 s.m.i.

Codice Civile

Statuto del Comune di Cuneo – articolo 21