

***REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEI
BENI IMMOBILI DISPONIBILI
DEL PATRIMONIO DEL
COMUNE DI SCARLINO***

INDICE

CAPO I

ART. 1:Finalità del regolamento

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

ART.2 : Principi
ART. 3:Programma delle alienazioni immobiliari.
ART. 4 :Prezzo di vendita
ART. 5:Elementi di identificazione

CAPO III

PROCEDURE DI VENDITA

ART. 6:Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente
ART. 7 :Determinazione a contrarre
ART. 8 :Avviso d'asta
ART. 9:Cause di esclusione dalla gara.
ART. 10 :Pubblicità dei bandi di gara
ART. 11 :Espletamento dell'asta – Aggiudicazione
ART. 12 :Ripetizione della procedura di vendita
ART. 13 :Trattativa privata diretta
ART. 14 :Stipulazione dell'atto di compravendita.

CAPO IV

DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 15 :Cause di prelazione
ART. 16:Cauzione.
ART. 17 : Alienazione di fondi interclusi

CAPO V

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 18:Abrogazione di norme
ART. 19 :Entrata in vigore

CAPO I

ART. 1: Finalità del regolamento

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12, comma secondo, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e ss. mm., riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'Ente, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Si considerano tali:
 - a) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, secondo comma, e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione.
Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere del competente Ministero;
 - b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
 - c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
 - d) i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 codice civile;
 - e) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti.
3. Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'alienazione di tali beni è regolamentata dalla legge 24.12.1993, n. 560 e ss. mm. ii.
4. L'alienazione di immobili pervenuti al Comune da lasciti testamentari, da conferimenti o donazioni modali dovrà avvenire nel rispetto dei vincoli imposti dalle disposizioni testamentarie o dai vincoli modali nella misura in cui tali vincoli e disposizioni sono compatibili con il regime giuridico vigente.

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

ART.2 : Principi

1. L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento ed i tempi per la loro realizzazione.

ART. 3: Programma delle alienazioni immobiliari.

1. La programmazione delle alienazioni dei beni immobili ad uso abitativo e non abitativo avviene con apposito atto deliberativo consiliare, su proposta della Giunta comunale, che ha ad oggetto specifici piani di dismissione e valorizzazione immobiliare.
2. Il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni Immobiliari, nel quale sono indicati:
 - a) i beni immobili, i diritti reali su beni immobili, le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (quali ubicazione, dato catastali se già noti, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) i termini di validità del programma stesso.

3. Il Piano delle alienazioni immobiliari, che costituisce allegato al bilancio di previsione, deve essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico – finanziaria, anche pluriennale, del Comune e può essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.
4. Il programma di alienazione può essere integrato o modificato, su proposta della Giunta comunale:
 - a) in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari;
 - b) in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle sue finalità istituzionali;
 - c) al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

ART. 4 : Prezzo di vendita

1. Nel programma delle alienazioni viene stabilito, per ogni immobile, il prezzo di vendita. Tale prezzo viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata, sulla base delle metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da valutare, di norma, dall'Ufficio Patrimonio del Comune, ovvero, sulla base di motivata richiesta di detto Ufficio, dall'Agenzia del Territorio: detto valore è puramente indicativo.
2. I beni sono stimati in base a prezzi di mercato che possano esprimere il valore attuale degli immobili, in rapporto alla loro ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi; in assenza di stima, la valutazione avviene in base ai valori monetari indicati nell'inventario. Qualora, invece, i beni immobili siano già stati oggetto di perizia di stima analitica, il relativo valore potrà essere indicato nel Piano delle Alienazioni. La perizia di stima mantiene di norma una validità di 2 anni (due) dalla data di effettuazione e sottoscrizione, salvo sopravvenute circostanze di fatto e di diritto che possono incidere sul valore del bene immobile.
3. La perizia di stima propedeutica ad una alienazione, prima di esser sottoposta al Consiglio Comunale, è approvata dalla Giunta Comunale su proposta del responsabile del Settore Sviluppo e Assetto del Territorio.

ART. 5: Elementi di identificazione

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della alienazione.
3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
 - a) partita catastale;
 - b) foglio;
 - c) particella e sub particella;
 - d) categoria catastale;
 - e) classe;
 - f) consistenza;
 - g) superficie;
 - h) destinazione urbanistica;
 - i) confini;

j) estremi atto d'acquisto ed estremi della registrazione;

CAPO III

PROCEDURE DI VENDITA

ART. 6: Alienazione di immobili: modalità di individuazione del contraente

1. Le procedure per la scelta de contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa nonché la conoscenza e parità di trattamento dei soggetti partecipanti.
2. Alla alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune si provvede, in via generale, mediante asta pubblica secondo la procedura di cui agli articoli seguenti.
3. I beni immobili di proprietà del Comune possono essere alienati mediante altri sistemi di scelta del contraente solo nei casi previsti dal presente regolamento ovvero dalla normativa vigente.
4. L'offerta non è mai vincolante per il Comune che, a sua discrezione può, per ragioni di interesse pubblico, comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto; in questo caso, il Comune provvederà *motu proprio* a restituire entro 20 gg. dalla revoca le somme depositate dai partecipanti di cui all'art. 16; su dette somme non sono riconosciuti interessi o risarcimenti di alcun genere

ART. 7 : Determinazione a contrarre

1. Con apposito provvedimento, il responsabile del procedimento:
 - a) individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel programma di cui all'articolo 3;
 - b) approva il bando di gara con gli elementi di cui al successivo art. 8;
 - c) definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto secondo quanto stabilito nell'articolo.10
2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

ART. 8 : Avviso d'asta

1. L'avviso d'asta deve indicare:
 - a) l'immobile da alienare con i relativi dati catastali;
 - b) il prezzo a base d'asta;
 - c) le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dall'asta;
 - d) le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
 - e) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
 - f) la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
 - g) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;
 - h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei

documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.

i) l'ammissibilità delle offerte per procura. In tali casi specificando che la procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata autenticata da notaio e che, qualora tali offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate;

l) La circostanza dell'esistenza di uno o più diritti di prelazione sul bene oggetto di alienazione deve risultare dall'avviso o dalla lettera di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti in sede di trattativa privata

m) l'ammissibilità delle offerte per persona da nominare ai sensi dell'articolo 1401 del C.c.

2. Il bando di gara dovrà prevedere, altresì, che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'amministrazione.
3. Nel caso di persone giuridiche l'avviso d'asta dovrà richiedere l'esibizione di relativa visura camerale in corso di validità nonché la dichiarazione che la società non è sottoposta a procedure concorsuali negli ultimi 5 anni.
4. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le seguenti spese:
 - le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;
 - le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

ART. 9: Cause di esclusione dalla gara.

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
 - a) si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - b) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.

ART. 10 : Pubblicità dei bandi di gara

1. I bandi di gara per l'alienazione degli immobili comunali devono essere pubblicati sull'albo on line e sito istituzionale del Comune per un termine non inferiore a trenta giorni;
2. Ove ritenuto opportuno dal responsabile del procedimento, potranno essere adottate altre forme di pubblicità, quali, a titolo esemplificativo, manifesti da affiggere nel territorio comunale, pubblicazione su quotidiani a maggiore diffusione locale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, su riviste specializzate, ovvero invio del bando a associazioni di proprietari di immobili, associazioni o sindacati di inquilini, associazioni di costruttori, agenzie o associazioni di agenzie di intermediazione immobiliare, ordini professionali.
3. Possono essere utilizzate come supporto tecnico per la vendita anche le Agenzie Immobiliari che operano nella zona ove l'immobile risulta collocato, debitamente individuate tramite trattativa privata diretta dal responsabile del Settore Sviluppo e Assetto del Territorio, in modo da garantire la massima trasparenza e pubblicità.

ART. 11 : Espletamento dell'asta – Aggiudicazione

1. L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso e chiunque vi abbia interesse sarà

ammesso ad assistere all'apertura dei plichi ed alle successive operazioni.

2. Tutta la procedura di cui al presente articolo, dall'apertura dei plichi fino all'aggiudicazione, sarà effettuata da una Commissione interna presieduta dal responsabile del procedimento, da due funzionari interni all'Ente ed un verbalizzante. La Commissione di gara è un collegio perfetto che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti.
3. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di cui al successivo quarto comma, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.
4. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente. In caso di offerte pari, fatto salvo il diritto di prelazione, si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte .
5. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso. La determinazione dirigenziale sopra citata deve essere emanata, di norma, entro trenta giorni da quello nel quale è stato esperito l'incanto.
6. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

ART. 12 : Ripetizione della procedura di vendita

1. Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di asta pubblica abbia dato esito negativo, dovrà ripetersi la procedura tramite incanto, con riduzione del prezzo di alienazione che non potrà eccedere il 5% del valore di stima. Tale riduzione è determinata con provvedimento motivato del dirigente competente all'alienazione dei beni immobili.

ART. 13 : Trattativa privata diretta

1. La trattativa privata diretta – intendendosi per tale la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un unico interlocutore – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
 - a) allorché sia andata deserta per n° 2 volte l'asta pubblica di cui all'articolo 11, sentita la Giunta municipale con atto deliberativo;
 - b) qualunque sia il valore dell'immobile, qualora l'alienazione venga disposta a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni ovvero a favore di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
 - c) la cessione dell'immobile, qualunque sia il valore dello stesso, sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene, di proprietà di soggetti pubblici o privati, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Amministrazione stessa;
 - d) qualora il valore dell'immobile non superi Euro 10.000,00 (diecimila/00) ;
2. Nelle ipotesi previste al precedente comma, il prezzo risultante dalla trattativa deve comunque essere oggetto di giudizio di congruità da parte dell'ufficio Patrimonio del Comune.

3. Verrà data comunicazione sul sito istituzionale dell'Ente di ogni trattativa privata diretta, conclusa nelle modalità di cui al comma 1 del presente articolo.

ART. 14 : Stipulazione dell'atto di compravendita.

1. La stipulazione dell'atto di compravendita deve avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della gara ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero di presa d'atto dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.
2. Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.
3. Il citato termine di sessanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la proposta è subordinata:
 - ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
4. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'acquirente o non vengano rispettate le condizioni di vendita, si applica la procedura stabilita al comma 5 del precedente art. 11.
5. L'ufficiale rogante dovrà essere un Notaio scelto a cura e spese della parte acquirente, senza alcun onere a carico dell'Ente.

CAPO IV

DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 15 : Cause di prelazione

1. Se sul bene immobile da alienare esiste, per norma di legge o altra legittima causa, un valido diritto di prelazione, il bene deve essere prioritariamente offerto al titolare del predetto diritto sul valore di aggiudicazione dell'asta, sempre che sia in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni nonché con il pagamento degli oneri connessi.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione del Comune, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
 - l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo.
 - Qualora non pervenga al Comune alcuna accettazione dell'offerta nei termini previsti, oppure pervenga la sola accettazione priva dell'attestazione dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, l'offerta si intende rifiutata.
3. Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.
4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui

numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

5. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita da effettuarsi non oltre due mesi dal ricevimento della comunicazione inviata al competente settore. In caso di mancata stipulazione del contratto per cause dipendenti dal beneficiario, il Comune tratterà il deposito cauzionale prestatato dal beneficiario stesso e potrà alienare liberamente il bene intendendosi decaduto il diritto di prelazione.

ART. 16: Cauzione.

1. Per partecipare all'asta è necessario inoltre effettuare un deposito cauzionale pari al 10% del valore posto a base d'asta. Gli offerenti dovranno produrre in sede di gara la ricevuta dell'avvenuto pagamento del deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale pari al 10% dell'importo a base d'asta deve essere costituito mediante:

- a) Bonifico bancario sul conto corrente del Comune di Scarlino, con le coordinate bancarie che saranno indicate nel bando di vendita.
 - b) Polizza fidujussoria in favore del Comune di Scarlino per importo assicurato pari al deposito cauzionale.
- 2) La cauzione prodotta dai concorrenti non aggiudicatari è svincolata entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione, mentre quella prodotta dall'aggiudicatario, di cui alle ipotesi a) , verrà trattenuta in acconto del prezzo che dovrà pagare per l'acquisto del bene a cui l'offerta si riferisce.

ART. 17 : Alienazione di fondi interclusi

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, previo avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune, sul sito Internet dell'Amministrazione e, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale . A tale gara potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.
3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.

CAPO V

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 18: Abrogazione di norme

1. Dall'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme dei regolamenti comunali che risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.

ART. 19 : Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del regolamento stesso da parte del Consiglio Comunale.