

COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA
(PROVINCIA DI FIRENZE)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

(approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 88 del 27.12.2007, dichiarata immediatamente eseguibile, modificato con deliberazione C.C. n. 92 del 20.12.2012, esecutiva il 18.1.2013)

INDICE

- Articolo 1 - CRITERI ED AMBITO DI APPLICAZIONE
- Articolo 2 - COMPETENZE DEGLI ORGANI
- Articolo 3 - BENI DA ALIENARE
- Articolo 4 - INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA
- Articolo 5 - BENI VINCOLATI
- Articolo 6 - VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE
- Articolo 7 - FONDI INTERCLUSI
- Articolo 8 - PROCEDURE DI VENDITA
- Articolo 9 - ASTA PUBBLICA
- Articolo 10 - PROCEDURA DI GARA AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI
- Articolo 11 - DEPOSITI
- Articolo 12 - TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA INFORMALE
- Articolo 13 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA
- Articolo 14 - PUBBLICITÀ
- Articolo 15 - PERMUTA
- Articolo 16 - SPESE CONTRATTUALI
- Articolo 17 - NORME FINALI
- Articolo 18 - ABROGAZIONE NORME

Articolo 1 CRITERI ED AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento comunale, disciplina ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché a quelle contenute nel regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il Regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, finalizzati a perseguire l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Articolo 2 COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili sono di competenza del Consiglio Comunale. In caso di preesistenza di un atto consiliare di indirizzo (Relazione previsionale e programmatica – Bilancio annuale e pluriennale, etc.), la competenza spetta alla Giunta Comunale.
2. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dagli organi di indirizzo politico è di competenza del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici.

Articolo 3 BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
2. Per i beni demaniali l'eventuale alienazione deve essere preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.
3. I beni da alienare sono indicati nel bilancio di previsione annuale e in quello pluriennale sulla base di una perizia di massima.
4. Nel corso dell'esercizio, nel caso si verifichi l'opportunità di effettuare nuove operazioni immobiliari, i suddetti strumenti finanziari verranno modificati integrandoli relativamente alla nuova previsione.

Articolo 4 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio di previsione, con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico Comunale, o da tecnico abilitato incaricato dall'Amministrazione, e 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 perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - la destinazione dell'immobile;
 - i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
 - il valore da porre a base delle procedure di alienazione.

Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:

e) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc...)

f) le eventuali spese di pubblicità dell'alienazione.

Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.

Articolo 5 BENI VINCOLATI

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione a norma del DLgs. 42/2004.

Articolo 6 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTI DI PRELAZIONE

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui esista un diritto di prelazione, il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima, così come calcolato al precedente art. 4, con esclusione delle spese per la pubblicità.
2. Nella determinazione del valore del bene deve essere comunque compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate negli ultimi 10 anni a spese del conduttore, ove debitamente dimostrate o non confutabili, delle quali questi debba essere rimborsato qualora eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo.
3. I soggetti aventi diritto ad esercitare la prelazione, oltre che in possesso di un valido titolo, dovranno essere in regola con il pagamento dei corrispettivi determinati dai relativi atti di locazione e dei relativi oneri accessori.
4. L'offerta di cui al primo comma, dovrà essere formalizzata tramite notifica agli interessati e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico a comunicare la volontà di esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva, non stabiliscano un termine diverso.
5. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire tramite l'invio di plico raccomandato con avviso di ricevimento indirizzato al Comune contenente anche la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo di vendita, così come indicato al precedente comma 1. La cauzione deve essere costituita con le modalità di cui al successivo Articolo 11.
6. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della cauzione, ovvero l'intervenuta accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente articolo per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.
7. In tal caso il Comune procederà alla vendita del bene secondo le modalità di cui al presente regolamento.

Articolo 7 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 stessa.
2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale: a) qualora vi sia un solo potenziale interessato, procederà all'alienazione del bene a trattativa privata diretta; b) laddove i potenziali soggetti interessati siano più di uno, procederà mediante avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune. Alla trattativa potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, così come identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali proprietari sarà data comunicazione del procedimento di alienazione in corso in forma adeguata. In tal caso l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dalla Amministrazione.

Articolo 8 PROCEDURE DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica,
 - b) trattativa privata preceduta da gara informale;
 - c) trattativa privata diretta;sulla base di quanto stabilito dagli articoli che seguono.

Articolo 9 ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il valore venale superiore ad Euro 150.000,00, sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale, nazionale o internazionale.
2. Alla gara è data pubblicità mediante le forme indicate nel successivo Articolo 10.
3. In caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, l'Amministrazione potrà ordinare un secondo esperimento con una riduzione non inferiore al 5% e non superiore al 20% dell'importo a base d'asta, oppure procedere alla vendita mediante il ricorso alla trattativa privata secondo la procedura prevista dal successivo Articolo 12.

Articolo 10 PROCEDURA DI GARA AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

1. L'asta avviene con il metodo delle offerte segrete; sono ammesse offerte alla pari o al rialzo da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.
2. Le offerte racchiuse in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, devono essere redatte su carta bollata, contenere il prezzo scritto in cifre ed in lettere ed essere sottoscritte con firma leggibile per esteso.
3. Il plico contenente l'offerta e la documentazione prevista dal bando, deve inderogabilmente pervenire all'ufficio protocollo del comune, entro il termine finale fissato da quest'ultimo, o direttamente consegnato a mano -e in tal caso farà fede il timbro datario apposto dall'ufficio protocollo del Comune - ovvero con spedizione a mezzo servizio postale, e in tal caso farà fede il timbro a data dell'Ufficio Postale di San Casciano in Val di Pesa.
4. Non sono ammesse offerte che non siano presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
5. Per essere ammessi all'asta, gli offerenti devono dimostrare la propria capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica amministrazione. A tal fine l'offerta deve essere accompagnata dai seguenti documenti:
 - a) Dichiarazione in carta libera dell'offerente che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre.
 - b) La procura speciale autentica in originale, se l'offerta è presentata per conto di altre persone fisiche;
 - c) Se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, è necessario la dichiarazione in carta libera contenente le generalità della persona che ne ha la rappresentanza e che, nei confronti della ditta o società, non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione.
 - d) Se si partecipa per conto di una persona giuridica è necessario dichiarare le generalità della persona che ha la rappresentanza e produrre una delibera del competente organo comprovante la volontà del rappresentato di acquistare. Nel caso di società commerciali è necessaria, altresì, la dichiarazione che attesti che nei confronti della società non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione.
6. Sono ammesse offerte per procura speciale autenticata o per persona da nominare ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del codice civile. Nel caso l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di giorni 7 (sette) feriali a decorrere da quello dell'aggiudicazione stessa. Se la persona nominata è presente all'atto dell'aggiudicazione può accettare contestualmente firmando sul verbale d'asta. Se la persona non è presente, deve presentarsi entro il termine fissato dall'ufficio competente per accettare e firmare la dichiarazione.
7. Per partecipare all'asta è necessario inoltre effettuare un deposito cauzionale pari al 10% del valore posto a base d'asta e un deposito per spese contrattuali nell'ammontare presuntivo indicato nel l'avviso d'asta, costituiti nelle forme di cui all' Articolo 11.

8. L'asta si terrà nel luogo nel giorno ed ora specificati nel relativo bando e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi ed ad assistere all'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete.
9. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. Le offerte per essere valide debbono essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta indicato nel bando.
10. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando d'asta ed è effettuata dall'apposita commissione composta con le modalità previste dal regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi.
11. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale che è approvato con determinazione del Responsabile del Servizio competente.
12. Con il medesimo verbale è disposta l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato la migliore offerta.
13. Laddove due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed entrambe siano valide, nella stessa seduta di gara si procederà all'aggiudicazione mediante il sistema della candela vergine tra i concorrenti interessati. Colui che avrà offerto il miglior prezzo sarà dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio. L'aggiudicatario dovrà produrre idonea certificazione di quanto in precedenza dichiarato.
14. L'aggiudicazione in sede di gara non tiene luogo del contratto.
15. La stipulazione del contratto deve avvenire entro tre mesi dall'aggiudicazione definitiva.
16. Il pagamento del residuo prezzo, di norma, deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso di assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale.
17. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.
18. Il termine di tre mesi, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.
19. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione sarà revocato e sarà trattenuto dall'Amministrazione Comunale il deposito cauzionale del 10% versato.

Articolo 11 DEPOSITI

1. Il deposito cauzionale pari al 10% dell'importo a base d'asta e il deposito per spese contrattuali devono essere costituiti in uno dei seguenti modi:
 - a) Versamento della somma in contanti presso la Tesoreria comunale del Comune di San Casciano in Val di Pesa, con indicazione della causale;
 - b) assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria comunale del Comune di San Casciano in Val di Pesa, con indicazione della causale.
2. La cauzione prodotta dai concorrenti non aggiudicatari è svincolata entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione, mentre quella prodotta dall'aggiudicatario, salvo i casi previsti dall'art. 10 comma 19, è svincolata dopo la firma del contratto. In tal caso può essere imputata in acconto del prezzo di aggiudicazione.

Articolo 12 TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA INFORMALE

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata preceduta da gara informale, nei seguenti casi:
 - a) Qualora l'asta mediante pubblico incanto precedentemente esperita sia risultata deserta,
 - b) quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione e consistenza, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione del bene stesso.

c) qualora, trattandosi di un bene il cui valore di stima sia compresa tra Euro 50.000,00 e Euro 150.000,00, l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno e conveniente procedere a tale procedura di vendita.

2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità con le forme e modalità di cui all' Articolo 14, comma 2, lett. b).

3. L'offerta, che deve essere presentata nel termine previsto nell'avviso di vendita, con le modalità di cui all'art Articolo 10, deve contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione della cauzione e dei depositi di cui al comma 7 del medesimo articolo,

4. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, è fatta dal Responsabile del servizio LL.PP.

5. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi di quanto disciplinato negli articoli precedenti.

Articolo 13 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. La trattativa privata può avvenire anche in forma diretta, in tal caso l'alienazione del bene sarà effettuata sulla base di trattativa direttamente condotta con l'acquirente.

2. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta:

a) quando l'appetibilità del bene è - per la sua ubicazione, la scarsa consistenza ed il modesto valore - che non deve comunque superare Euro 50.000,00 - ristretta ad un solo soggetto. In caso di più soggetti interessati e di offerte parimenti apprezzabili sono richiamate le norme di cui all'articolo precedente relativamente alla partecipazione e allo svolgimento della trattativa.

a-bis) qualora risultasse infruttuoso il secondo esperimento d'asta effettuato con riduzione del prezzo ai sensi dell'art. 9, comma 3;

a-ter) qualora risultasse infruttuoso il secondo esperimento d'asta effettuato a seguito di rideterminazione in diminuzione del prezzo di stima del bene;

b) In caso di alienazione di terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi , per i quali si procede secondo le modalità indicate all' Articolo 7.

c) Quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che l'Amministrazione comunale ritenga utile acquisire, secondo le disposizioni di cui all' Articolo 15.

d) Quando trattasi di alienazione a favore di Enti o associazioni regolarmente costituite che operano per fini sociali, culturali, sportive e comunque di interesse pubblico e che non perseguono scopi di lucro. In tal caso l'alienazione è disposta solo per casi particolari e con Deliberazione motivata del Consiglio Comunale. Il relativo contratto di vendita dovrà prevedere una specifica clausola che impegni l'ente acquirente a mantenere la destinazione del bene a finalità di pubblico interesse, per le proprie finalità istituzionali, e a non alienarlo per un periodo di almeno 20 (venti) anni;

e) Quando ricorrano speciali circostanze per cui non possono essere utilmente eseguite le forme di cui agli articoli precedenti;

f) In ogni altro caso determinato dal Consiglio Comunale, quando ne ravvisi la necessità o l'opportunità.

3. Per le fattispecie di cui al precedente comma 2, lettere a-bis) e a-ter) l'ultimo prezzo posto a base d'asta può essere ridotto fino ad un massimo del 20%; per le fattispecie di cui al precedente comma 2, lett. b), c) d) ed e), il valore del bene non deve superare Euro 150.000,00 (euro centocinquantamila) e la perizia estimativa del bene deve seguire gli stessi criteri e procedure indicate all'Articolo 4 comma 2, del presente regolamento.

Articolo 14 PUBBLICITÀ.

1. Sia nel caso di alienazione con esperimento di asta pubblica, sia nel caso di alienazione a trattativa privata previo esperimento di gara informale, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. Vengono individuate le seguenti forme di pubblicità:

a) Asta pubblica, obbligatoriamente:

- I) Affissione del bando d'asta all'Albo Pretorio comunale per giorni trenta,
- II) Pubblicazione del bando d'asta sul sito Internet del Comune,
- III) Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione, almeno quindici giorni prima dell'espletamento della gara.

Inoltre:

IV) Quando il prezzo di base d'asta è pari o superiore a Euro 300.000,00, gli avvisi devono essere pubblicati almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'incanto per estratto su un quotidiano a diffusione regionale.

V) Quando il prezzo di base d'asta è pari o superiore a Euro 500.000,00 gli avvisi devono essere anche pubblicati anche sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e/o su un quotidiano a tiratura nazionale. La pubblicazione deve avvenire almeno quindici giorni prima dell'incanto.

Oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, al fine di ampliare la sfera dei possibili acquirenti, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche: negli Albi pretori dei comuni vicini, su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, su siti Internet specializzati, effettuare annunci in televisione, nonché utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo

b) Trattativa privata previo esperimento di gara informale:

I) Affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per un periodo non inferiore a 20 giorni;

II) Pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito Internet del Comune di San Casciano in Val di Pesa;

III) Affissione di avvisi nell'intero territorio del Comune, ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più circoscritte;

IV) Affissione di avvisi da apporre accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate adeguate forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate, nell'inserzione in quotidiani a diffusione locale o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.

Articolo 15

PERMUTA

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale a permutare a trattativa privata, con enti e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili potrà comportare anche un conguaglio in denaro.

4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell' Articolo 4 del presente regolamento.

Articolo 16

SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, presenti e future, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.

Articolo 17

NORME FINALI

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

Art. 18 ABROGAZIONE NORME

1. Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.
