



**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI COMUNALI
(legge 15/5/1997, n. 127 – art. 12)**

**Approvato con deliberazione del C.C. n° 33 del 01.04.2008
Pubblicata la deliberazione dall'08.04.2008 al 22.04.2008**

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

(LEGGE 15/5/1997, N. 127 – ART.12)

Indice

ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ARTICOLO 2 – PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

ARTICOLO 3 – BENI IMMOBILI DA ALIENARE

ARTICOLO 4 – VALUTAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

ARTICOLO 5 - RESPONSABILE

ARTICOLO 6 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

ARTICOLO 7 - FORME DI GARA

ARTICOLO 8 - INDIZIONE

ARTICOLO 9 - PROCEDURA APERTA

ARTICOLO 10 – PROCEDURA NEGOZIATA

ARTICOLO 11 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

ARTICOLO 12 - BANDO

ARTICOLO 13 - OFFERTE

ARTICOLO 14 - VERBALE

ARTICOLO 15 - SVOLGIMENTO DELLE GARE

ARTICOLO 16 - COMMISSIONE

ARTICOLO 17 – CONTRATTO

ARTICOLO 18 - GARANZIA

ARTICOLO 19 - PREZZO

ARTICOLO 20 - GARE ESPERITE

ARTICOLO 21 - PERMUTA

ARTICOLO 22 – RINVIO

ARTICOLO 23 – CASI NON PREVISTI

ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'articolo 12, comma secondo della Legge 15 maggio 1997 n 127, le modalità di alienazione del patrimonio immobiliare comunale, in deroga alle seguenti norme:

- Legge 24 dicembre 1908 n 783 e successive modificazioni;
- Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n 454 e successive modificazioni;
- Contabilità generale degli Enti Locali.

Sono comunque fatti salvi i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Camaione, avendo altresì la finalità di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure.

Il regolamento costituisce "*lex specialis*" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti, contenute in altri regolamenti.

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico

I proventi conseguiti dall'ente comunale mediante l'alienazione di beni immobili o di diritti su di essi sono in via prioritaria utilizzati per investimenti.

ARTICOLO 2 – PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

Contestualmente all'approvazione della deliberazione di approvazione del bilancio di previsione, il Comune approva con specifico atto le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario di riferimento.

Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l) del T.U.E.L. (D.lgvo 267 del 18 agosto 2000), qualora l'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima di massima.

In sede di approvazione del bilancio, ciascuno dei beni immobili da vendere presenti nell'elenco dovrà essere accompagnato da una valutazione eseguita secondo le modalità di cui all'articolo 4.

In tal caso la vendita dovrà essere preceduta da specifica deliberazione consiliare assunta ai sensi dell'articolo 42 comma 2 lettera l) del TUEL.

Il Consiglio Comunale può inoltre stabilire, con proprio motivato provvedimento, e nel corso di esercizio finanziario, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nella deliberazione di cui al comma 1.

ARTICOLO 3 – BENI IMMOBILI DA ALIENARE

I beni da porre in vendita saranno individuati dal Consiglio Comunale, ai sensi del precedente articolo 2, fra quelli non riconosciuti utili o idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune e che non rivestano un ruolo strategico ai fini della riqualificazione della zona in cui sono posti, tenendo conto dei vincoli di destinazione esistenti.

Dovrà essere richiesto parere preventivo al Settore Pianificazione Territoriale in merito al rispetto delle vigenti normative urbanistiche in materia di "standard" sulla base dei seguenti criteri:

- a) beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b) beni del patrimonio indisponibile, per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
- c) beni del demanio comunale, per i quali sia intervenuto preventivo ed apposito provvedimento di sdemanializzazione;
- d) diritti reali, costituiti sui beni immobili, di cui alle precedenti lettere a), b), c).

Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, devono essere precedute dalle formalità di

liberazione dal vincolo; nella fattispecie trovano applicazione le disposizioni, di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

ARTICOLO 4 – VALUTAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta a cura del Settore Tecnico comunale o mediante conferimento di apposito incarico ad un professionista esterno.

La perizia dovrà fare riferimento ai valori correnti di mercato per i beni con caratteristiche analoghe e sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia estimativa deve espressamente specificare gli obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile, tenendo conto della destinazione urbanistica che il bene possiede o di quella che gli verrà attribuita con specifico provvedimento dell'amministrazione comunale nel corso dello stesso anno finanziario.

Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte in aumento.

All'importo di aggiudicazione, come sopra determinato, saranno poste, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).

La perizia deve indicare il valore venale del bene ed identificare i beni oggetto di alienazione riportando:

1. l'ubicazione, le colture, la superficie, le servitù attive e passive, la destinazione urbanistica, i confini ed i dati catastali;
2. per i fabbricati lo stato di manutenzione, gli impianti esistenti e la eventuale loro conformità alla normativa vigente, la regolarità edilizia, la superficie ed altri eventuali dati tecnici;
3. la qualità, la natura, e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
4. la presenza di eventuali diritti di prelazione.

Coloro che sono incaricati della stima dei beni da alienare 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 i quali abbiano prestato attività di consulenza.

ARTICOLO 5 - RESPONSABILE

Il Dirigente del Settore nel quale ricade l'U.O. Patrimonio Immobiliare è Responsabile unico del procedimento.

In relazione agli obiettivi prefissati dall'Amministrazione, è responsabile della correttezza amministrativa, dell'efficienza della gestione, dell'adozione di tutti i relativi atti e provvedimenti e cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dalla delibera di cui all'art. 2.

In particolare è competente dell'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale.

Sulla base delle valutazioni tecniche, egli istruisce le proposte di deliberazioni contrattuali di cui all'articolo 2.

L'indizione della gara e delle successive fasi è effettuata direttamente dal responsabile con propri atti di determinazione.

Provvede inoltre ad ammettere i partecipanti alla gara (nei casi di cui al successivo articolo 10), approva i risultati della medesima e; successivamente, stipula il relativo contratto in nome e per conto del Comune.

ARTICOLO 6 – VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione provvisoria dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

ARTICOLO 7 - FORME DI GARA

I contraenti sono individuati mediante:

- a. procedura aperta, con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando, da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
- b. procedura negoziata;
- c. trattativa diretta con un unico soggetto.

La procedura sarà individuata di volta in volta dal Responsabile unico del procedimento.

ARTICOLO 8 - INDIZIONE

La gara è indetta con determinazione del Responsabile unico del procedimento, in esecuzione della deliberazione consiliare di cui al precedente articolo 2.

La determinazione deve possedere i requisiti previsti dall'art. 192 del T.U.E.L.

In particolare la determinazione, individuato il bene (anche con riferimento alla destinazione urbanistica se trattasi di area), approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni.

Nel caso di procedura negoziata, con successivo provvedimento, il responsabile di cui al precedente articolo 5 stabilisce quali soggetti ammettere ed approva la lettera di invito a presentare l'offerta.

ARTICOLO 9 – PROCEDURA APERTA

E' adottato il sistema della "procedura aperta" quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per sua natura, utilizzazione e/o valore venale, riconducibile ad un mercato vasto. Sono previste le seguenti forme di pubblicità dell'avviso mediante la pubblicazione dell'avviso per un periodo di almeno 30 giorni consecutivi :

- all'Albo Pretorio;
 - sul sito internet dell'Ente;
 - manifesti da affiggere negli spazi istituzionali;
- e per estratto dell'avviso:
- sul bollettino ufficiale della Regione Toscana;

Per gli immobili il cui valore di stima sia superiore a € 250.000,00, la pubblicazione avverrà (per estratto) anche su un quotidiano avente diffusione locale.

Le offerte dovranno pervenire al protocollo generale del Comune entro i termini fissati dal bando di indizione, mediante consegna a mano, servizio postale o agenzia di recapito.

Si specifica che non farà fede la data del timbro postale, ma quella dell'effettivo arrivo all'ufficio protocollo dell'Ente.

Per partecipare alla gara deve essere prodotta, insieme all'offerta incondizionata del prezzo espressa in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 5% (cinque per cento) del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune o fideiussione bancaria/assicurativa, contenente la clausola di espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione, intestata al Comune di Camaiore.

L'apertura delle offerte avverrà nel modo stabilito nel bando di gara.

La cauzione verrà sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

La somma prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta a titolo di caparra compromissoria.

Qualora l'aggiudicatario si rifiutasse di sottoscrivere il contratto di compravendita entro il termine indicato nel provvedimento di aggiudicazione, si procederà a trattenere la caparra, ferme restando le eventuali altre azioni di responsabilità per ulteriori danni.

In caso di parità delle offerte presentate, si procederà mediante estrazione a sorte. La data sarà resa nota con avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito dell'Ente.

ARTICOLO 10 – PROCEDURA NEGOZIATA

Si procede alla vendita con il sistema della procedura negoziata per i beni immobili il cui valore di stima non ecceda € 100.000,00 e per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, occupanti...) e comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, fondi interclusi...).

Tale procedura è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento.

A tale fine viene data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei di volta in volta individuati nella determinazione di vendita e comunque scelti tra quelli previsti dal presente regolamento.

I soggetti interessati dovranno far pervenire apposita richiesta di invito alla procedura negoziata nei termini previsti dall'avviso stesso.

Il responsabile del procedimento procederà ad inviare ai soggetti come sopra individuati apposita lettera invito a presentare offerta contenente le norme di gara.

Il termine per la ricezione delle offerte non potrà essere inferiore a 30 giorni dalla data della lettera stessa.

Per quanto riguarda l'offerta si rinvia per quanto qui non specificato all'art. 13 del presente regolamento.

Per le procedure di gara si rinvia a quanto stabilito nel precedente articolo 9.

ARTICOLO 11 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

E' ammessa la trattativa privata diretta con un solo soggetto nelle seguenti tassative ipotesi:

- allorché siano andate deserte o siano risultate infruttuose la procedura aperta o la procedura negoziata;
- in caso di permuta di cui al successivo art. 21;
- quando l'alienazione sia disposta a favore di enti pubblici, enti pubblici economici ed O.N.L.U.S., purché iscritte nell'apposito Albo Regionale, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
- quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- quando l'alienazione di terreni sia richiesta per il completamento di comparti di piani urbanistici attuativi da parte del soggetto proprietario di almeno il 50% della superficie delle aree costituenti il comparto stesso.
- per i beni il cui valore di stima risulti inferiore a € 10,000,00, qualora venga avanzata apposita richiesta dell'interessato, fatto salvo quanto disposto dall'art. 3 del presente regolamento.

ARTICOLO 12 - BANDO

Il bando di gara deve contenere le seguenti indicazioni, quali requisiti minimi:

- i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
- la destinazione urbanistica (se trattasi di area);
- il prezzo stimato a base di gara e i termini per il pagamento;
- i diritti e i pesi inerenti al fondo;
- l'anno, il mese, il giorno, l'ora in cui si procede alla gara (nel caso di procedura negoziata, questa indicazione andrà inserita nella lettera invito) nonché il termine entro il quale presentare le offerte ovvero le domande di partecipazione (in caso di procedura negoziata);
- il luogo e l'ufficio dove si effettua la gara;
- gli uffici presso i quali sono visionabili gli atti di gara;
- l'ammontare della cauzione;
- il metodo di gara;
- l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione quand'anche si presenti un solo offerente;
- garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;
- per le persone giuridiche, l'iscrizione presso il registro delle imprese;
- in caso di società, la composizione degli organi societari ed i dati del rappresentante legale;
- la possibilità di ammettere offerte per procura, anche per persona da nominare. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte siano rappresentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
- le modalità di presentazione dell'offerta;
- le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni, delle offerte e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- l'indicazione della cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta tramite il servizio postale rimane a esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione dei registro delle imprese, che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;
- il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

ARTICOLO 13 - OFFERTE

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.

L'offerta presentata è vincolante per il periodo di centottanta giorni, salvo diverso periodo indicato nel bando o nella lettera invito.

Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando o nella lettera invito, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

L'offerta dovrà essere indicata sia in cifre che in lettere con specificato l'aumento in percentuale sull'importo a base di gara.

Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere ed in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per l'Ente.

ARTICOLO 14 - VERBALE

Dello svolgimento ed esito delle gare è redatto apposito verbale.

Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la Commissione, il numero delle offerte pervenute; i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.

Il verbale non tiene luogo del contratto. Il passaggio di proprietà dei beni avverrà, pertanto, con la stipulazione del successivo atto in forma pubblica, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Qualora non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ARTICOLO 15 - SVOLGIMENTO DELLE GARE

Le gare si svolgono presso i locali del Comune specificati nel bando e/o nella lettera di invito, alla presenza della Commissione di gara al suo completo.

Le procedure aperte e le procedure negoziate sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ARTICOLO 16 - COMMISSIONE

La Commissione di gara è composta dal Dirigente del Settore nel quale ricade l'U.O. Patrimonio Immobiliare, con funzioni di Presidente, dal Responsabile dell'U.O. predetta nonché dal Responsabile del Settore Contabilità.

Un dipendente, all'uopo individuato dal Responsabile del procedimento, svolgerà le funzioni di segretario verbalizzante.

La Commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

ARTICOLO 17 - CONTRATTO

La vendita è perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal Codice Civile, da stipulare entro e non oltre 180 giorni dalla data di pubblicazione della determina di aggiudicazione.

Di norma il contratto è rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali.

Qualora la controparte lo richieda, il notaio è nominato dal Dirigente del Settore nel quale ricade l'U.O. Patrimonio, con propria determinazione, fermo restando che la spesa è a carico dell'aggiudicatario.

Il contratto può eventualmente essere rogato dal Segretario comunale, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. C) del T.U.E.L. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario comunale

gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di cui all'allegato d) della legge n. 604/62 prima della stipulazione del contratto.
In ogni caso la vendita è stipulata a corpo e non a misura.

ARTICOLO 18 - GARANZIA

Il Comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ARTICOLO 19 - PREZZO

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara, prima della stipulazione del contratto, mediante versamento diretto presso la Tesoreria Comunale con ricevuta da produrre in sede di stipula del rogito.

ARTICOLO 20 - GARE ESPERITE

Gli esiti della gara esperita e della trattativa privata sono pubblicati con le medesime forme delle pubblicazioni di indizione delle procedure.

L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

ARTICOLO 21 - PERMUTA

Il Consiglio Comunale può disporre, in alternativa all'alienazione, la permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente. I beni oggetto della permuta dovranno essere valutati secondo le procedure di cui all'art. 4.

La permuta in generale si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima dei beni oggetto del rapporto.

Nel provvedimento che autorizza la permuta è determinato dal Consiglio Comunale l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, l'Amministrazione Comunale valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne è data preventiva informazione alla controparte.

ARTICOLO 22 – RINVIO

Il presente regolamento non si applica alle alienazioni di beni immobili ai sensi e per gli effetti dell'articolo 53, comma 6 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.. nonché, in generale, alle alienazioni disciplinate da leggi speciali vigenti in materia. In tali casi la Giunta Comunale emanerà una direttiva in ordine alle modalità di scelta del terzo contraente, laddove la normativa speciale di riferimento non disciplinasse nel dettaglio la materia.

ARTICOLO 23 - CASI NON PREVISTI

Per quanto non previsto, troveranno applicazione:

a) le leggi nazionali e regionali; b) lo Statuto comunale; c) il Regolamento dei contratti; d) il Regolamento di contabilità.

Sono fatte salve le disposizioni per la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di cui alla Legge n° 549 del 28.12.1995 e successiva Legge n° 448 del 23.12.1998.
Sono infine fatte salve le disposizioni per l'assegnazione di aree PEEP e PIP, in diritto di superficie o in proprietà, con la valutazione del corrispettivo di cui all'art. 35 Legge 865/1971 e s.m.i., per l'attuazione di interventi di edilizia economica e popolare, da parte dei soggetti aventi diritto.

---***---