



COMUNE DI MONTAIONE

Provincia di Firenze

**REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**
(Approvato con deliberazione C.C. n. 61 del 31 ottobre 2006 e modificato con deliberazione
del C.C. n. 3 del 20 gennaio 2010)

INDICE DEGLI ARTICOLI:

- ART. 1 FINALITA' ED OGGETTO**
- ART. 2 BENI DA ALIENARE**
- ART. 3 PROGRAMMAZIONE**
- ART. 4 STIMA DEI BENI**
- ART. 5 PROCEDURE DI VENDITA**
- ART. 6 ASTA PUBBLICA**
- ART. 7 TRATTATIVA PRIVATA**
- ART. 8 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**
- ART. 9 PERMUTA**
- ART.10 OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONE DA NOMINARE**
- ART.11 PRELAZIONE**
- ART.12 COMMISSIONE GIUDICATRICE**
- ART.13 VINCOLI DELL'OFFERTA**
- ART.14 COMPETENZA**
- ART.15 ENTRATA IN VIGORE**

Art. 1

Finalità e oggetto

Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Montaione in attuazione del disposto di cui all'art. 12, comma 2, della Legge 15/5/97 n. 127 ed in parziale deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, nonché sulla contabilità generale degli enti locali fermi restando i 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.

Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:

1. semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
2. rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni;
3. introdurre criteri di valutazione delle proposte d'acquisto complementari al criterio del prezzo.

Sono in particolare disciplinati:

- ◆ le attività di programmazione;
- ◆ le competenze in materia di stima e della procedura di alienazione;
- ◆ i criteri di scelta del contraente;
- ◆ i sistemi di valutazione delle offerte;
- ◆ la permuta.

Art. 2

Beni da alienare

I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.

In ogni caso, il motivato inserimento di tali beni nel programma di alienazione di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il concorso dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo; nella fattispecie trovano applicazione le disposizioni di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio e successive modifiche ed integrazioni.

Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare.

Art. 3

Programmazione

Il Consiglio Comunale, con delibera da adottarsi prima dell'approvazione del bilancio, approva il Programma delle alienazioni immobiliari predisposto dalla Giunta e nel quale sono indicati:

- ◆ i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
- ◆ una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- ◆ per ogni singolo bene, la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione, con l'indicazione delle specifiche motivazioni;
- ◆ la destinazione del ricavato;
- ◆ i termini di validità del programma stesso.

Il Programma delle alienazioni immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, dovrà essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria, anche pluriennale, e potrà essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.

Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire, in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Programma delle alienazioni immobiliari.

Art. 4

Stima dei beni

Nel Programma delle alienazioni immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente servizio dell'Ente; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione Comunale.

Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dal competente Servizio, sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto alla ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

Tale perizia di stima d'ufficio, eseguita da un dipendente dell'Ente in possesso di laurea in architettura, ingegneria, agraria o del diploma di geometra, perito edile o agrario, con adeguata esperienza e comprovata professionalità, maturata da almeno cinque anni di anzianità o convalidata da un Responsabile tecnico apicale, potrà essere effettuata in tutti i casi in cui si renda possibile utilizzare le strutture ed il personale interno dell'Amministrazione Comunale.

Al valore come sopra determinato dovranno essere aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).

Per perizie particolarmente complesse, in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, il competente Servizio comunale potrà avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti in materia, appartenenti ad altre Amministrazioni pubbliche o professionisti esterni o dall'Agenzia del Territorio nell'ambito di convenzione appositamente stipulata.

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.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione.

Art. 5 Procedure di vendita

I beni immobili da alienare sono posti in vendita mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata, previa gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta;

in connessione all'importanza e al valore del bene, con la procedura di cui agli articoli seguenti e secondo i criteri di aggiudicazione di seguito indicati:

- 1) massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 4, ed indicato nel bando di gara o nella lettera invito;
- 2) proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi indicati succintamente nel Programma delle alienazioni immobiliari o nelle specifiche deliberazioni di vendita, e successivamente scelti dal Responsabile del Servizio competente tra una pluralità di criteri elaborati dal Servizio competente, sulla base degli indirizzi forniti.

In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene, come calcolato ai sensi di quanto previsto all'art. 4.

Il Comune assicura la più ampia diffusione degli avvisi pubblici, che saranno sempre pubblicati all'albo pretorio e sul sito web del Comune. Il Responsabile del Servizio competente curerà l'informazione al pubblico, sia attraverso l'invio

dell'avviso che attraverso comunicati, scegliendo sulla base delle caratteristiche specifiche del bene da alienare, tra i seguenti destinatari:

- stampa locale o nazionale;
- associazioni di costruttori;
- ordini professionali;
- associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.);
- enti pubblici e istituzioni.

Le procedure previste nel presente articolo possono essere adottate anche nel caso di concessione del diritto di superficie e di concessioni pluriennali d'uso di immobili di rilevante consistenza o d'interesse storico artistico.

Art. 6

Asta Pubblica

E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto e', per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale di almeno Euro 100.000,00, riconducibile ad un mercato sovracomunale.

Al bando di gara, pubblicato integralmente all'albo pretorio per almeno 30 giorni, e' data ampia pubblicita' mediante i canali ritenuti piu' idonei, di volta in volta individuati dal Responsabile del Servizio competente, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.

I canali di pubblicita' utilizzabili sono, in via esemplificativa, le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate, i giornali a diffusione nazionale, le pubblicazioni nel Bollettino Ufficiale della Regione e nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea.

La gara viene effettuata, di norma, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.

Potranno essere prese in considerazione anche offerte al ribasso, se previsto nel bando di gara, entro il limite massimo del 20% del prezzo base d'asta.

La presentazione delle offerte deve avvenire nel rispetto delle formalita' previste dal bando mediante servizio postale con raccomandata o altra forma di recapito autorizzato, in modo tale da assicurare il deposito dell'offerta al protocollo comunale nei termini previsti.

Per partecipare alla gara dovra' essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita mediante:

- a) assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Montaione;
- b) deposito della somma richiesta presso la Tesoreria Comunale;
- c) fideiussione bancaria o assicurativa prestata da primaria compagnia.

La gara e' presieduta dal funzionario Responsabile del Servizio competente ovvero da altro funzionario a tal fine proposto e delegato. Il funzionario e' altresì assistito da altro dipendente dell'Ufficio Contratti con funzione di Segretario.

L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel modo stabilito nel bando di gara con la redazione di un verbale

delle operazioni da approvarsi con apposita determinazione del Responsabile del Servizio competente che ne certifica l'aggiudicazione all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale; in caso di parità si procede ad estrazione a sorte. Il verbale e la determinazione di aggiudicazione dovranno essere notificate all'acquirente quale comunicazione dell'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto:

- acconto pari al 30% del prezzo di aggiudicazione entro 15 giorni dall'aggiudicazione stessa, unitamente alle spese di cui all'art. 4, comma 4, del presente regolamento;
- saldo alla stipula del rogito.

Nel bando potranno essere previste eventuali dilazioni, non superiori a 12 mesi, nel pagamento del saldo che sarà maggiorato di interessi legali aumentati di 2 punti percentuali e garantito da apposita fideiussione bancaria o da altra garanzia idonea.

La cauzione e' sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

La cauzione prodotta dal concorrente sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita, diversamente avrà carattere di versamento in acconto.

La cauzione viene incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula del contratto di vendita dopo formale convocazione.

L'offerta avanzata in sede di gara dal concorrente dichiarato aggiudicatario provvisorio ha natura di proposta irrevocabile di acquisto, essa non vincola l'Amministrazione Comunale, se non dopo l'approvazione degli atti e l'aggiudicazione definitiva, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello dello svolgimento della gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.

Laddove l'asta sia andata deserta si redige processo verbale di asta deserta approvato con determinazione del Responsabile del Servizio competente.

Art. 7

Trattativa privata

Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, preceduta da gara ufficiosa, quando la commerciabilità del bene é, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati riconducibili ad un ambito comunale.

Il Responsabile del Servizio competente ha la facoltà di indire una gara ufficiosa, in relazione ad eventuali successive manifestazioni d'interesse d'acquisto pervenute all'ufficio, nel caso in cui il pubblico incanto con asta pubblica risulti infruttuoso.

La trattativa di cui al comma precedente e' condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante affissione di manifesti nell'intero territorio del Comune e pubblicazione sul sito web dell'Ente.

Per quanto riguarda la partecipazione alla trattativa, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la cauzione, la Presidenza della gara e la stipulazione del contratto valgono le norme richiamate nel precedente articolo 6.

Art. 8

Trattativa privata diretta

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

- a) qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti;
- b) qualora l'importo stimato non sia superiore ad €100.000,00;
- c) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti pubblici, di società per azioni controllate dal Comune, previa valutazione dell'economicità dell'operazione, enti pubblici economici ed ONLUS, purché iscritte nell'apposito Albo Regionale, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;
- d) 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;
- e) in caso di permuta di cui al successivo art. 9;
- f) qualora per le caratteristiche del bene (ad esempio reliquati, fondi interclusi o parzialmente interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili), l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (frontisti, confinanti, occupanti, ecc.), in considerazione della ridotta utilità del bene e di difficile utilizzo per l'Amministrazione a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione, totale o parziale, oppure dalla limitata consistenza del bene stesso, il cui valore di stima non ecceda Euro 150.000,00;
- g) quando l'alienazione di terreni sia richiesta per il completamento di comparti urbanistici attuativi da parte del soggetto proprietario di almeno il 50% della superficie delle aree costituenti il comparto stesso.

Nelle fattispecie di cui alla precedente lettera f) l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene individuando il contraente esclusivamente tra i proprietari dei fondi confinanti, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso. L'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima determinato ai sensi dell'art. 4.

La trattativa privata diretta e' inoltre ammessa anche con più soggetti nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide, e comunque nei casi in cui oltre l'asta pubblica siano state esperite le procedure di cui all'art. 7. In tali ipotesi il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso della trattativa fino ad un massimo del 20% se previsto nel bando.

Gli Enti, le associazioni, le società ed i consorzi di cui ai precedenti punti c) e d), in sede di acquisto, devono assumere l'impegno con espressa previsione contrattuale a destinare il bene alle finalità istituzionali ed a non alienare il bene acquistato per un periodo di cinque anni dalla stipulazione del contratto, fatta eccezione per casi particolari debitamente motivati.

La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche e di referenza degli atti conseguenti, e' accettato per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Il prezzo di acquisto potrà essere corrisposto con le stesse modalità di cui al precedente art. 6.

Il contratto è stipulato per atto pubblico da notaio scelto dalla parte acquirente .

Art. 9

Permuta

L'organo competente può disporre con motivata deliberazione la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica e privata di interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia effettuata dal competente Servizio o da esperto appositamente incaricato e tenuto conto dei criteri di cui al precedente art. 4, salvo conguaglio in denaro o in opere funzionali nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.

La definizione dell'oggetto di permuta, degli immobili interessati, degli eventuali conguagli in denaro o opere funzionali deve essere espressamente previsto in sede di valutazione di stima non considerando alcun limite di valore ma solo criteri di convenienza e utilità generale.

Sono sempre ammesse permuta nel caso di rettifiche relative a strade comunali e vicinali previa valutazione positiva da parte degli organi comunali relativa all'interesse pubblico di tali rettifiche.

Art. 10

Offerte per procura e per persone da nominare

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta, e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Art. 11

Prelazione

Il competente Servizio accerta prima dell'avvio delle 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 nel caso di trattativa privata diretta.

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione, da parte del responsabile competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

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

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il servizio procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 12

Commissione giudicatrice

Qualora si faccia luogo all'aggiudicazione con il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, la Giunta Comunale provvede alla nomina di una Commissione alla quale affidare la valutazione delle proposte di acquisto in rapporto agli elementi richiesti nel bando di gara o nella lettera invito. La nomina deve avvenire dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte di acquisto.

La Commissione è composta da esperti particolarmente qualificati che possano fornire giudizi anche in merito agli aspetti socio-economici, urbanistici, ambientali delle proposte d'acquisto, in relazione alla peculiarità degli elementi oggetto di valutazione, in numero dispari non superiore a cinque, interni e/o esterni all'Amministrazione. Nell'atto di nomina è altresì precisato se ed in quale misura devono essere compensati gli esperti esterni dell'Amministrazione.

La Commissione provvede a:

- ◆ escludere le offerte che contengano un prezzo inferiore a quello minimo richiesto dall'Ente, nonché quelle offerte che non contengano le garanzie o la documentazione richiesta a pena d'esclusione;
- ◆ valutare le proposte ammesse sulla base degli elementi richiesti dall'Amministrazione comunale;
- ◆ richiedere ai proponenti, nel rispetto della "par condicio", per non più di due volte, un miglioramento della proposta;
- ◆ procedere alla motivata formulazione di una graduatoria di merito delle proposte.

Dei lavori della Commissione giudicatrice, che si svolgono in seduta non pubblica, viene redatto apposito verbale contenente le diverse motivazioni, che viene trasmesso al responsabile cui è affidata la gestione del patrimonio comunale per l'adozione della determinazione di aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicazione provvisoria non costituisce obbligo a contrarre per il Comune. La presente disposizione deve essere inserita nel bando di gara.

Art. 13

Vincoli dell'offerta

Tutti gli impegni contrattualmente assunti dagli aggiudicatari sono vincolanti per sé e per i suoi aventi causa. L'Amministrazione avrà cura di richiedere idonee garanzie per assicurarsi l'adempimento di quanto progettato e proposto; a tal fine verranno apposte specifiche clausole all'interno del contratto da stipulare.

Art. 14

Competenza

Le attività di gestione delle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione, quali redigere, sottoscrivere il bando e curarne la pubblicazione, nonché redigere l'avviso pubblico, formare l'elenco dei soggetti da invitare, sottoscrivere e curare l'invio della lettera invito, sono di competenza del Responsabile cui è affidata la gestione del patrimonio comunale, al quale spettano, inoltre, gli aspetti connessi alla trattativa privata diretta nei casi nei quali la stessa è ammessa.

Il medesimo Responsabile provvede all'aggiudicazione del contratto, salvo qualora tale competenza spetti ad altro organo dell'Amministrazione.

E' in ogni caso consentita la delega ad altro Responsabile del Servizio.

Art. 15

Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore dal momento in cui diviene esecutiva la relativa deliberazione consiliare di approvazione.