

REGOLAMENTO DELLE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Art. 1 (principi generali)

1) Il presente regolamento è adottato in attuazione dell'art. 12, 2° comma della Legge 15 maggio 1997, n. 127, dell'art.7 del Decreto Legislativo 267/2000, dell'art.58 del D.L. 112/08 e s.m.i. e dell'art. 3, comma 99 della L. 23 dicembre 1996, n. 622, in virtù del richiamo di cui all'art. 4, comma 15 della Legge 23 dicembre 1999 n. 488.

2) Il Comune di Follonica effettua l'alienazione dei propri diritti reali sugli immobili nei modi stabiliti dal presente regolamento in deroga autorizzata dalle sopra citate norme alle norme di contabilità dello Stato, ma nel rispetto dei principi dell'ordinamento giuridico, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2 (ambito di applicazione)

1) Il regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale soggetti al regime del patrimonio disponibile. Sono fatti salvi particolari vincoli e disposizioni dettate per specifiche categorie di beni disponibili.

2) Sono escluse dall'applicazione delle norme del regolamento le alienazioni delle aree comprese nei Piani per l'edilizia Economica e Popolare per le quali è disposta un'autonoma disciplina.

Art. 3 (competenza in ordine agli atti di alienazione del patrimonio)

1) I beni immobili da alienare sono individuati dal consiglio comunale singolarmente o mediante l'approvazione di appositi piani.

2) La deliberazione consiliare con la quale si individuano i beni immobili da alienare dovrà indicare :

- . gli estremi catastali (foglio, particella, subalterno);
- . l'individuazione sulle mappe del N.C.T.;
- . le planimetrie del N.C.E.U. nel caso di edifici;
- . la consistenza ed il valore catastale;
- . il valore stimato da porre a base di gara.

3) I procedimenti di vendita dei beni sono definiti con provvedimento del dirigente del servizio patrimonio.

Art. 4 (atti di alienazione dei beni immobili)

1) Le procedure per l'alienazione dei diritti reali sugli immobili comunali sono le seguenti:

- . asta pubblica;
- . trattativa privata diretta.

- 2) Il Comune, in qualità di alienante, è esonerato dalla consegna dei documenti comprovanti la proprietà o la titolarità dei diritti reali di godimento oggetto di alienazione: tale documentazione potrà essere sostituita dalla apposita dichiarazione del dirigente stipulante.
- 3) Le valutazioni in ordine all'eventuale interesse storico e artistico sui beni da alienare sono effettuate nel rispetto della vigente normativa statale.

Art. 5

(criteri per l'individuazione dei beni da alienare)

- 1) I beni da porre in vendita sono individuati tra quelli non riconosciuti essenziali ai fini del conseguimento delle finalità dell'ente sulla base delle seguenti valutazioni:
- . beni a bassa redditività;
 - . beni che richiedano interventi di recupero particolarmente onerosi;
 - . beni non ubicati nel territorio comunale;
 - . beni facenti parte di immobili in proprietà pro-quota con altri soggetti pubblici o privati per i quali si valuti non sussistere l'interesse al mantenimento della comproprietà o all'acquisto della proprietà intera;
 - . beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
 - . aree per le quali non sussiste l'interesse del comune al mantenimento in proprietà in quanto non destinate a fini istituzionali secondo le previsioni urbanistiche;
 - beni da alienare per reperire fonti di finanziamento per la realizzazione di immobili destinati a conseguire le finalità dell'ente individuati nell'ambito di piani organici di valorizzazione del patrimonio immobiliare del comune.

Art. 6

(determinazione del valore dei beni immobili da alienare)

- 1) Il valore dei beni immobili e dei diritti reali di godimento da alienare è determinato mediante perizia estimativa con riferimento ai valori di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie estimative più appropriate alla natura del bene da valutare.
- 2) La perizia estimativa può essere effettuata da un tecnico del comune, designato dal dirigente responsabile del procedimento, o da un professionista esterno di fiducia, scelto dal dirigente stesso nel rispetto delle norme del D. Lgs. n. 163/2006. In tal caso la perizia di stima dovrà essere resa in forma giurata. I professionisti incaricati non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.
- 3) La perizia estimativa dovrà espressamente indicare i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile anche in riferimento al grado di appetibilità del bene sul mercato.
- 4) Il valore individuato, maggiorato delle spese tecniche relative alla perizia stessa, delle spese di pubblicità e delle eventuali spese per adempimenti catastali, (frazionamenti, accatastamenti, aggiornamenti, ecc.) costituirà il prezzo da assumere come base nelle aste e nelle trattative di alienazione.

5)Le permutate sono formate sulla base di perizia di stima comparativa.

Art. 7 (prelazione volontaria)

1) Fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione di norme speciali, il comune riconosce il diritto di prelazione al prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa, ai locatari, conduttori e/o occupanti dei beni immobili posti in alienazione, a condizione che questi siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione.

2) Il comune comunica ai titolari del diritto di prelazione, a mezzo di raccomandata A.R., il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 15 giorni successivi a quello di ricevimento della suddetta comunicazione e previa presentazione di una cauzione pari al 10% del prezzo di vendita, quale condizione per l'esercizio del diritto stesso.

I titolari di beni pro indiviso dovranno presentare ognuno istanza di prelazione: in assenza della totalità delle adesioni il diritto di prelazione non potrà essere esercitato e l'acquisto competerà al miglior offerente aggiudicatario provvisorio

3) Per l'esercizio del diritto di prelazione si applica quanto dispone l'art.10 in ordine alla garanzia e alla modalità di pagamento del prezzo per il caso di acquisto mediante asta pubblica.

Art. 8 (asta pubblica)

1) Si procede alla vendita dei beni mediante asta pubblica qualora non ricorrano i presupposti di cui all'art.9

2) Il procedimento è attivato dal dirigente responsabile mediante pubblicazione di un bando recante le condizioni e le procedure previste per l'alienazione.

3) L'asta pubblica deve essere esperita mediante offerte segrete in aumento di almeno il 5% rispetto al prezzo posto a base d'asta.

4) Sono ammesse offerte per persona da nominare ai sensi degli artt. 1401 e seguenti del Codice civile

5) I partecipanti all'incanto non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa. I depositi cauzionali degli offerenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituiti, senza applicazione di interessi, entro 15 giorni dalla assunzione del provvedimento dirigenziale di aggiudicazione della gara.

6) Nell'ipotesi in cui il primo esperimento d'asta risulti infruttuoso l'amministrazione potrà procedere, previa delibera della Giunta, a nuova gara, anche ammettendo offerte anche al ribasso; in tale caso il massimo ribasso ammesso, da determinare da parte della Giunta, non potrà superare il 10 %.

7) Qualora la prima e la seconda asta vadano deserte l'amministrazione potrà sottoporre a nuova stima il bene ed avviare un nuovo procedimento per la cessione.

8) Il dirigente responsabile dispone direttamente, con proprio provvedimento, l'aggiudicazione dell'alienazione.

9) In caso di offerte al rialzo si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida. Nell'ipotesi di unica offerta al ribasso la Giunta sarà chiamata a valutare, acquisita la relazione del dirigente responsabile, l'opportunità di aggiudicare.

10) In caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di ulteriore parità, ad estrazione a sorte.

11) sono ammesse a partecipare all'asta: privati, enti, imprese e società

12) In particolare l'avviso deve indicare:

- il luogo, il giorno, l'ora e le modalità di svolgimento della gara
- il bene oggetto d'asta
- il prezzo posto a base di gara
- i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo
- le modalità di inoltro dell'offerta
- il responsabile del procedimento

Art. 9 (trattativa privata diretta)

1) La trattativa privata diretta è ammessa quando:

- l'alienazione riguardi fondi interclusi o parzialmente interclusi, a favore dei proprietari dei fondi confinanti, il cui prezzo base sia pari o inferiore a Euro 50.000,00 e la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;

. alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;

. alienazioni a favore di enti pubblici o soggetti di diritto pubblico per conseguire finalità di uso pubblico;

. alienazioni a favore di società nelle quali il comune detiene la maggioranza del capitale, qualora i beni siano strumentali al raggiungimento degli scopi sociali;

. in caso di transazione.

. a prescindere dal valore di mercato è ammessa trattativa privata diretta in caso di costituzione di diritti reali parziari a beneficio di proprietari confinanti;

2) qualora sussistano più soggetti aventi titolo ad aspirare all'acquisto dello stesso bene il dirigente attiva una gara informale al rialzo limitata a tali soggetti. Si applica in tale caso quanto dispone l'art.10 in ordine alla garanzia e alla modalità di pagamento del prezzo per il caso di acquisto mediante asta pubblica

3) Il Dirigente responsabile del procedimento procede alla vendita del bene mediante trattativa privata diretta ad un prezzo non inferiore a quello base sul prezzo con le modalità che ritiene più idonee.

Art. 10
(aggiudicazione e pagamento del prezzo)

- 1) Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente; l'amministrazione è vincolata alla cessione solo a seguito del provvedimento di aggiudicazione definitiva.
- 2) In caso di aggiudicazione mediante gara il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.
- 3) L'aggiudicatario, in caso di trattativa privata, dovrà versare a titolo di cauzione il 10% del prezzo offerto al momento dell'aggiudicazione e entro 40 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione dovrà versare la quota rimanente a titolo di saldo del prezzo di vendita; nell'ipotesi di aggiudicazione mediante asta pubblica, dovrà versare entro lo stesso termine la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara
- 4) Il mancato versamento entro il suddetto termine determina l'incameramento della cauzione da parte dell'amministrazione e l'aggiudicazione del bene al concorrente successivamente classificato

Art. 11
(forme di pubblicità degli avvisi di vendita)

- 1) Nell'ipotesi di asta pubblica gli avvisi di vendita dei beni immobili sono pubblicizzati mediante inserimento sull'albo informatico, sul sito istituzionale dell'ente e, per estratto, su almeno un quotidiano a diffusione locale.
- 2) Per i beni il cui valore stimato sia di oltre € 250.000,00 la pubblicazione è effettuata anche su un quotidiano a tiratura nazionale.
- 3) E' in facoltà della giunta comunale di disporre forme di pubblicità ulteriori per singole alienazioni qualora ritenute discrezionalmente idonee.
- 4) Gli avvisi devono essere pubblicati per almeno 20 giorni liberi antecedenti la data della gara.

Art. 12
(stipulazione del contratto)

- 1) La vendita è perfezionata con il contratto da stipularsi ai sensi del codice civile.
- 2) Il comune presterà all'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiarerà la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali di diritti reali, anche parziari, a favore di terzi.
- 3) L'acquirente è immesso nel possesso del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.
- 4) Si dovrà procedere alla stipula del contratto in forma pubblica amministrativa inderogabilmente entro 15 giorni successivi all'integrale pagamento del prezzo.
- 5) Il contratto è rogato anche in forma pubblica amministrativa dal segretario generale ai sensi dell'art. 17, 68° comma, lett. b)

della Legge 127/97, per volontà dell'aggiudicatario o ai fini del rispetto dei termini di cui al comma precedente. L'acquirente è tenuto a versare al comune gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché i diritti di rogito di cui all'allegato d) della legge 604/62 prima della stipulazione del contratto

6) La vendita è stipulata a corpo nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

Art. 13

(rinvio - disposizioni transitorie)

1) Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente regolamento si applica la normativa in vigore in materia di alienazione di beni immobili riguardante lo Stato ed il regolamento comunale dei contratti.

2) Le norme del presente regolamento si applicano alle procedure di alienazione di diritti reali in corso alla data della sua approvazione limitatamente agli atti da porre in essere facendo salvi quelli già compiuti.