

COMUNE DI CAMPI BISENZIO

Regolamento per l'alienazione dei beni immobili del comune di Campi Bisenzio

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 157 del 28 settembre 2000

Indice

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 – OGGETTO
- Art. 2 – BENI DA ALIENARE
- Art. 3 – COMPETENZE
- Art. 4 – INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DEL VALORE DI VENDITA

Titolo II - PROCEDURE

- Art. 5 – Commissione di gara
- Art. 6 – procedure per l'alienazione

Capo I - Asta Pubblica

- Art. 7 – Asta Pubblica
- Art. 8 – Predisposizione avviso d'asta
- Art. 9 – Pubblicazione avviso d'asta
- Art. 10 – Espletamento della gara
- Art. 11 – Gara deserta

Capo II - Altre forme di contrattazione

- Art. 12 – Trattativa privata
- Art. 13 – modalità di presentazione dell'offerta
- Art. 14 – Permuta

Titolo III – Disposizioni comuni

- Art. 15 – Pagamento del prezzo di vendita

Titolo IV – Disposizioni Finali

- Art. 16 – norme transitorie e finali

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – OGGETTO

1. Il presente regolamento, disciplina l'alienazione di beni immobili del patrimonio del Comune di Campi Bisenzio secondo quanto stabilito dall'art. 12, comma 2, della Legge 15/5/97, n. 127, anche imparziale deroga alle norme legislative sull'alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla contabilità generale degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.
2. A tal fine il presente regolamento assicura criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà del Comune, individua le modalità che rendano più snelle e che accelerino le procedure per l'alienazione stessa.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della Legge 127/97, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Art. 2 – BENI DA ALIENARE

1. Agli effetti del presente regolamento sono considerati beni immobili patrimoniali disponibili dall'Ente i seguenti beni:
 - a) I beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 828, 2° comma, e 824 del Codice Civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato ne deve essere dato atto in sede di programmazione;
 - b) I beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dimissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;
 - c) Gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dall'articolo unico della L. 23/12/93, n. 560;
 - d) I beni appartenenti al patrimonio disponibile.
2. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzate con il contributo a fondo perduto dello Stato o della Regione è preceduta dalla formalità liberatoria del vincolo.
3. In caso di alienazione di bene gravato dal diritto di prelazione o da diritti reali di godimento, dette circostanze devono essere indicate negli avvisi di vendita o lo schema di contratto dovrà essere notificato o comunicato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.
4. Come previsto dall'art. 12, 2° comma, della Legge 127/97, all'alienazione di beni soggetti a vincolo di tutela storico-artistico si applicano le disposizioni di cui alla Legge 1089/39 e successive modificazioni e integrazioni.
5. In ogni caso i beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

Art. 3 – COMPETENZE

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio Comunale, appartengono alla competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 32, 2° comma lett. M) della Legge 142/90.
2. Nell'ambito degli atti di programmazione e sulla base del P.E.G. la Giunta comunale con proprio provvedimento individua i beni da alienare sulla base dei seguenti criteri:
 - a) beni per i quali sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo degli stessi;

- b) beni per i quali non sia possibile ravvisare un uso proficuo o che richiedano una gestione particolarmente onerosa.
- 3. Il procedimento conseguente alla delibera del Consiglio o della Giunta Comunale rientra nelle competenze del responsabile di servizio il quale è direttamente responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'Amministrazione, della corretta amministrativa e dell'efficienza della gestione.

Art. 4 – INDIVIDUAZIONE DEL BENE E DEL VALORE DI VENDITA

- 1. Ai fini delle previsioni di Bilancio e degli atti di programmazione dell'Ente, l'U.O. Patrimonio redige perizia contenente l'individuazione del bene, i motivi posti a base dell'alienazione, nonché una stima sommaria.
- 2. Per il procedimento di alienazione il valore base di vendita dell'immobile è determinato da apposita perizia estimativa resa dalla U.O. Patrimonio o da tecnici esterni per beni di particolare consistenza o finalizzati a particolari utilizzi tecnici, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative correlate alla natura del bene da valutare. Nel caso di perizia sommaria superiore a 500 milioni la valutazione dei beni, con decisione della Giunta Comunale, è effettuata da una terna di tecnici dell'Amministrazione comunale o tramite qualificato soggetto valutatore o società specializzata.
- 3. Nella perizia di cui comma 2 l'immobile da alienare deve essere individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze, di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti. In particolare dovrà essere indicato:
 - a) Estremi catastali, rendita, descrizione e consistenza, confini;
 - b) Estremi dell'atto di acquisto, ivi compresi la registrazione e la trascrizione;
 - c) Pubblico ufficiale o notaio incaricato del rogito.
- 4. La perizia estimativa deve inoltre specificare:
 - a) I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) Il grado di appetibilità del bene ed il mercato interessato potenzialmente all'acquisizione, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica.

Titolo II - PROCEDURE

Art. 5 – Commissione di gara

- 1. le procedure concorsuali previste dal presente regolamento sono svolte da apposita commissione di gara nominata dal Segretario Generale dell'Ente
- 2. la commissione è composta da un Presidente scelto fra i Dirigenti dell'Ente, un funzionario tecnico e un funzionario amministrativo. Svolge le funzioni di segretario un addetto all'ufficio contratti dell'Ente.
- 3. il Presidente della Commissione, in relazione al valore dell'alienazione, può stabilire che allo svolgimento della gara assistano due testi da individuarsi al momento della gara possibilmente fra persone non dipendenti dell'Ente.
- 4. la commissione di gara agisce nella sua collegialità. Delle operazioni è redatto il verbale debitamente sottoscritto dalle sue componenti e dagli eventuali testi.
- 5. il verbale di gara è trasmesso al responsabile del procedimento per i provvedimenti successivi

Art. 6 – procedure per l'alienazione

1. la procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.
2. la vendita del bene si realizza mediante le seguenti procedure di gara:
 - a) asta pubblica con il sistema di cui alla lettera c) dell'art. 73 del R.D. 827/1924 e con le modalità di cui ai successivi artt. 76 e 77
 - b) trattativa privata;
 - c) permuta
3. sono esclusi dalla partecipazione alle gare i soggetti che:
 - a) si trovano in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali
 - b) si trovino in stato di interdizione legale e/o giudiziaria, tra cui l'incapacità di contattare con la Pubblica Amministrazione e di inabilitazione.

Capo I - Asta Pubblica

Art. 7 – Asta Pubblica

1. è adottato il sistema dell'asta pubblica quando il valore del bene è superiore a 100 milioni o quando il potenziale interesse dell'acquisto del bene offerto è, per la sua natura o utilizzazione riconducibile ad un mercato esteso a livello provinciale o superiore, o comunque interessante più soggetti.
2. la procedura prevede le seguenti fasi:
 - a) predisposizione dell'avviso d'asta
 - b) pubblicazione dell'avviso d'asta
 - c) espletamento della gara con operazioni ad essa connessi
3. aggiudicazioni.

Art. 8 – Predisposizione avviso d'asta

1. nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:
 - a) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;
 - b) gli eventuali vincoli, servitù e pertinenze;
 - c) il prezzo stimato posto a base d'asta;
 - d) il termine e le modalità per la presentazione dell'offerta;
 - e) l'anno, il mese, il giorno, l'ora e il luogo dell'espletamento della gara;
 - f) l'ammontare del deposito;
 - g) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
 - h) le modalità per l'effettuazione della gara.

Art. 9 – Pubblicazione avviso d'asta

1. le modalità di pubblicazione variano in funzione della classificazione del bene.
 - a) Per i bene di valore superiore a 100 milioni su procederà mediante pubblicazione dell'avviso su Bollettino ufficiale della Regione, all'Albo Pretorio del Comune, delle Province di Firenze e Prato e rispettivi Comuni, nonché di manifesto nei luoghi del Comune a forte presenza di pubblico tramite i canali di comunicazione telematici e la pubblicazione per estratto su almeno un giornale a diffusione nazionale;

- b) Per i beni di valore pari o inferiori a 100 milioni si procederà all'affissione di avviso all'Albo Pretorio Comune, delle Province di Firenze e Prato e dei comuni limitrofi, nonché di manifesto nei luoghi del Comune a forte presenza di pubblico e tramite canali di comunicazione telematici;
2. le suddette pubblicazioni devono avvenire almeno 30 giorni prima del giorno fissato per la gara, per i beni di cui alla precedente lett. a) e di 20 giorni per i beni di cui alla precedente lett. b).

Art. 10 – Espletamento della gara

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una proposta irrevocabile di acquisto che non dovrà essere inferiore o uguale al prezzo base indicato.
2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:
 - a) il prezzo in cifre e in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione espressa in lettere;
 - b) di non trovarsi nelle condizioni di cui all'art. 5, 3° comma, del presente regolamento;
 - c) di approvare ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. le seguenti condizioni:
 - l'indizione e l'esperimento e la gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Campi Bisenzio, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita; pertanto non può essere avanzata e fatta valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria
 - Gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente;
 - Non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate;
 - Tutte le spese (per pubblicità, eventuale frazionamenti e contrattuali) rimangono a carico della parte acquirente.
3. la proposta dovrà essere contenuta in doppia busta chiusa, e controfirmata sui lembi, quella interna, contenente la sola offerta e il deposito cauzionale; dovrà recare sul frontespizio le indicazioni dell'immobile individuato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dell'Ente, la dicitura "proposta per l'acquisto di immobile – codice gara _____"
4. l'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Campi Bisenzio, a mezzo raccomandata A.R. entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno ritenute valide le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso. L'Amministrazione non sarà responsabile di eventuali disservizi di qualsiasi natura.
5. non saranno ammesse le offerte per persone da nominare.
6. alla proposta dovrà essere allegata quietanza della Tesoreria Comunale o in alternativa assegno circolare non trasferibile oppure bonifico bancario o polizza fideiussoria dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di Campi Bisenzio – Tesoreria Comunale, a titolo di deposito cauzionale infruttifero. Il suddetto deposito verrà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla conclusione della gara.
7. L'apertura delle buste verrà effettuata entro i 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione dell'offerta, da apposita commissione di gara.
8. le sedute di gara sono pubbliche
9. il Comune di Campi Bisenzio comunicherà a mezzo lettera raccomandata A.R. l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara.
10. in tale sede l'aggiudicatario viene invitato a costituire il deposito per le spese di pubblicità eventuale frazionamento e contrattuali, assegnando apposito termine.

Art. 11 – Gara deserta

1. nell'eventualità che la gara vada deserta è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.
2. il prezzo a base d'asta della seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dal tecnico o dalla terna di tecnici del Comune che hanno redatto la perizia dettagliata ai sensi dell'art 4, 2° comma del presente regolamento.
3. per il secondo esperimento si applicano le modalità e le disposizioni di cui all'art. 10 del presente regolamento.

Capo II - Altre forme di contrattazione

Art. 12 – Trattativa privata

1. l'alienazione potrà avvenire a trattativa privata nei seguenti casi:
 - a) quando l'asta pubblica sia andata deserta;
 - b) se il bene è di valore inferiore o uguale a 100 milioni;
 - c) se il bene è di valore superiore a 100 milioni ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo nei seguenti casi:
 - unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 - terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - manufatto di proprietà dell'Amministrazione Comunale insistente su proprietà privata;
 - Porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione Comunale, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma.
 - d) se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province o degli altri Enti pubblici in genere;
 - e) se trattasi di permuta, secondo le previsioni di cui al successivo art. 14
2. il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo non inferiore o uguale al valore di stima;
3. in caso di più soggetti interessati alle previsioni di cui al 1° comma, lett. a) e b) punti I e II del presente articolo si procederà a mezzo trattativa privata multipla con offerta di prezzo unitario su invito contenente gli elementi di cui all'art. 8, 1° comma del presente regolamento.

Art. 13 – modalità di presentazione dell'offerta

1. i soggetti interessati all'acquisizione dei beni comunali dovranno inoltrare all'Amministrazione comunale una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
 - a) il prezzo a corpo offerto per l'immobile;
 - b) la documentazione comprovante l'avvenuto deposito di garanzia ai sensi dell'art. 10, 6° comma del presente regolamento;
 - c) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa catastale, edilizia, urbanistica;

- d) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- e) di assumere a proprio carico le eventuali spese di frazionamento e le spese contrattuali.

Art. 14 – Permuta

1. l'Amministrazione comunale può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.
2. la permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.
3. nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquistano con la permuta
4. nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte;
5. Le spese contrattuali e di eventuale frazionamento sono assunte in parti uguali dai contraenti ai sensi dell'art. 1554 Cod. Civ..

Titolo III – Disposizioni comuni

Art. 15 – Pagamento del prezzo di vendita

1. il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile
2. il contratto è stipulato entro 90 giorni dalla data della comunicazione di aggiudicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 90 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissaria acquirente verserà un ulteriore acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.
3. l'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

Titolo IV – Disposizioni Finali

Art. 16 – norme transitorie e finali

1. il presente regolamento entra in vigore dopo l'espletamento del controllo da parte del competente organo regionale di controllo, così come previsto dalla legge e dallo Statuto Comunale vigente;
2. dopo il favorevole esame dell'organo regionale di controllo, il presente regolamento viene pubblicato per 15 giorni all'Albo Pretorio e sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'art. 100 dello Statuto comunale vigente;
3. con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.
4. per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:
 - a) le leggi nazionali e regionali,
 - b) lo Statuto comunale,
 - c) il Regolamento dei contratti;
 - d) il Regolamento di contabilità.

