

# **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

*Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.21 del 7  
aprile 2004*

## **Titolo I**

### **Art.1 Ambito di applicazione**

1. Le norme del presente Regolamento disciplinano, ai sensi dell'art.12 della L.127/1997, le modalità e le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Tavarnelle Val di Pesa, in deroga alle norme di cui alla L.24.12.1908 n.783 e successive modificazioni o integrazioni, al R.D.17.06.1909 n.454, al RD 18.11.1923 n.2440 e al R.D. 23.5.1924 n.827;

2. Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano, comunque, a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.

3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree PEEP, PIP e le cessioni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica<sup>3</sup>. Alle procedure di alienazione previste da leggi speciali, quali, a titolo meramente esemplificativo, la cessione di aree PEEP, PIP e le cessioni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, si applicano le norme particolari per le stesse stabilite e le disposizioni del presente regolamento con queste compatibili.

### **Art.2 Beni alienabili**

1. Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b) I beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;

c) I beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto preventivo e apposito provvedimento di sdemanializzazione.

2. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dalle formalità di liberazione del vincolo. Alle vendite dei predetti immobili si applicano le disposizioni di cui agli artt.55 e ss. del D.Lgs.22 gennaio 2004 n.42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

### **Art.3 Competenze**

1. La procedura di alienazione è sempre preceduta da una delibera consiliare di autorizzazione alla alienazione ai sensi di quanto disposto dall’art.42, secondo comma, lettera l) del D.Lgs.267/2000.

2. Responsabile della procedura di alienazione è il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici competente in ordine alla gestione del Patrimonio Immobiliare comunale. Al medesimo soggetto compete l’adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione, ivi compresa l’approvazione dello schema di contratto e la sua conseguente stipulazione.

### **Art.4 Piano delle alienazioni**

1. Il Comune programma le alienazioni che intende effettuare con la delibera di approvazione del bilancio pluriennale ovvero con quella di approvazione del Bilancio di previsione annuale e, in particolare, con la relazione revisionale e programmatica. La suddetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico ai sensi dell’art.42, comma 2, lettera l) del D.Lgs.267/2000.

2. In alternativa, l’alienazione può essere autorizzata in corso di esercizio con delibera consiliare a se stante ai sensi del predetto art.42, comma 2, lettera l).

## **Art.5 Identificazione e valutazione del bene.**

1. Il valore base di vendita del bene o dei beni da alienare è determinato con apposita perizia estimativa resa dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici con riferimento al valore corrente di mercato dei beni aventi caratteristiche similari, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura del bene.

2. Per la determinazione del valore dell'immobile, il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici può conferire apposito incarico a professionisti esterni all'ente ovvero a Società specializzate in materia.

3. La perizia di stima contiene:

a) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto:

- dello stato di conservazione;
- degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
- degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
- della destinazione urbanistica ovvero della destinazione d'uso dello stesso come risultante dalle licenze edilizie ovvero dagli atti in possesso del competente Ufficio Assetto del Territorio;
- laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'ente, dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio);

b) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione, oltre IVA se dovuta.

4. Nella medesima perizia si dovrà altresì indicare se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi

e a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.

## **Titolo II**

### **Art.6 Procedure di vendita**

1. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede con:

- a) asta pubblica;
- b) licitazione privata;
- c) trattativa privata o diretta.

2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, acquisiti gli indirizzi della Giunta Municipale, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

## **Capo I**

### **Art.7 Asta Pubblica**

1. In via generale, l'acquirente del patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di asta pubblica.

2. Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 14, secondo comma, lettera a), è obbligatoria l'indizione di un'asta pubblica, con esclusione di ogni altra procedura aperta o ristretta, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art.5, sia pari o superiore a 200.000,00 Euro.

3. l'Asta pubblica inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:

- a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;

- d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
- h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art.5;
- i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
- j) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- k) i termini e le modalità di pagamento;
- l) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.

4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:

- a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- b) i dipendenti del Comune di Tavarnelle Val di Pesa che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 5, comma 2.

5. L'avviso d'asta viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

6. Quando il prezzo base d'asta raggiunga o superi i 200.000,00 Euro gli avvisi vengono pubblicati per estratto su uno o più quotidiani a diffusione locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.

### **Art.8 Alienazione con pubblico incanto di immobili soggetti a diritto di prelazione**

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore base d'asta pari o superiore a 200.000,00 Euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con pubblico incanto.

2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

3. Esperita l'asta e individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a trenta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito al pubblico incanto.

### **Art.9 Commissione di gara**

1. Le gare si svolgono presso i locali indicati nel bando alla presenza della Commissione di gara al completo.

2. La Commissione di gara è composta di un numero di tre o cinque membri dipendenti comunali fra i quali almeno uno

del Servizio Lavori Pubblici che svolge le funzioni di Presidente.

3. Laddove lo si ritenga opportuno in relazione alle peculiarità dell'immobile, la Commissione di gara potrà essere composta anche da un professionista esterno all'uopo incaricato.

4. Le sedute della Commissione sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.

5. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, con determina del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici unitamente alla aggiudicazione.

### **Art.10 Offerte e aggiudicazione**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'amministrazione se non dopo l'aggiudicazione mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara.

2. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro novanta giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.

3. Il metodo di presentazione delle offerte è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.

4. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procederà alla aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.

5. Laddove l'asta sia andata deserta per non essere giunte nei termini indicati dal bando offerte valide, l'Amministrazione potrà alternativamente disporre l'esperimento di una nuova asta procedendo al ribasso del prezzo a base di gara in misura non inferiore al 5% e non superiore al 20% ovvero ricorrere direttamente alla trattativa privata.

6. Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico entro trenta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono carico dell'acquirente.

7. La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario comporta da parte del Comune l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute per il contratto.

## **Capo II**

### **Art.11 Licitazione privata**

1. Salvo che l'amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con pubblico incanto, si procede alla scelta dell'acquirente con licitazione privata quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art.5, non superi la somma di Euro 200.000,00.

2. In tal caso l'amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita nell'albo pretorio del Comune per almeno

quindici giorni invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.

3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art.7, terzo comma.

4. Alla licitazione privata si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione e il funzionamento della Commissione, la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto come precisate nei precedenti art.li 8 e 9 del presente regolamento.

### **Capo III**

#### **Art.12 Trattativa privata**

1. Laddove l'amministrazione non ritenga di procedere ai sensi dei precedenti art.li 7 e 10, la scelta dell'acquirente può avvenire a trattativa privata nelle seguenti ipotesi:

- a) quando siano andate deserte l'asta o la licitazione privata precedentemente esperita; in tal caso, per la determinazione del valore dell'immobile, potrà essere applicato un ribasso rispetto al prezzo di gara precedentemente fissato in misura non inferiore al 5% e non superiore al 20%.
- b) laddove il valore dell'immobile sia pari o inferiore a 60.000,00 Euro.

2. La vendita a trattativa privata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici.

3. La trattativa privata può svolgersi in due fasi:

- a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in

- busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
- b) la seconda, eventuale, con cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

### **Art.13 Ipotesi particolari di trattativa privata**

1. Qualora si debba procedere alla vendita di una pluralità di beni aventi caratteristiche identiche o assolutamente simili (quali, a titolo esemplificativo, parcheggi, lotti di terreno confinanti e di identiche dimensioni ecc.) il cui singolo valore non superi la somma di Euro 200.000,00 la vendita avverrà a trattativa privata previa pubblicazione di un avviso di vendita e formazione di una graduatoria.

2. L'avviso di vendita, da pubblicare mediante affissione all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune, dovrà contenere:

- a) una descrizione sommaria dei beni, comprensiva della loro identificazione catastale, ubicazione..
- b) il prezzo di cessione prefissato dall'amministrazione.
- c) I termini iniziali e finali, le condizioni di inammissibilità e i requisiti necessari per la presentazione delle domande;
- d) I criteri previsti per la formazione della graduatoria e ogni altro elemento utile per la definizione della stessa.

3. Nelle ipotesi previste dal presente articolo, il prezzo di vendita è prefissato dall'amministrazione in relazione alle caratteristiche del bene sulla base dei criteri di cui al precedente art.5.

4. Le domande pervenute nei termini indicati nell'avviso, vengono esaminate da una Commissione appositamente istituita secondo i criteri e le modalità di cui al precedente

art.8. La Commissione procederà quindi alla formazione della graduatoria attribuendo un punteggio in relazione ai criteri indicati nell'avviso di vendita.

5. L'aggiudicazione verrà effettuata nei confronti di quei soggetti che siano risultati utilmente collocati nella graduatoria con scorrimento della stessa fino a esaurimento dei lotti disponibili.

#### **Art.14 Trattativa privata diretta**

1. Per trattativa privata diretta si intende la facoltà dell'amministrazione di negoziare la vendita direttamente con un unico soggetto.

2. La trattativa privata diretta è ammessa, salvo che l'amministrazione non decida di far ricorso alle procedure aperte o ristrette di cui ai precedenti articoli, nelle seguenti ipotesi:

- a) qualunque sia il valore dell'immobile, laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di enti pubblici, di enti e società preposte alla gestione di servizi pubblici a capitale pubblico maggioritario ovvero di associazioni senza scopo di lucro se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
- b) purché il valore del bene sia inferiore ai 200.000,00 Euro, qualora l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale
- c) purché il valore dell'immobile sia inferiore ai 200.000,00 Euro, qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto.

3. Nelle ipotesi previste dal comma precedente il prezzo offerto deve, comunque, risultare congruo sulla base di una

perizia di stima redatta dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici.

### **Art.15 Permuta**

1. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare, è altresì possibile permutare a trattativa privata diretta il bene immobile di proprietà comunale con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della perizia di stima di cui al precedente art.5 che ne attesti l'equivalenza di valore.

### **Capo III**

### **Art.16 Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'amministrazione comunale di Tavarnelle Val di Pesa a seguito della esecutività della delibera consiliare che lo approva.