

COMUNE DI PESCIA
Provincia di Pistoia

REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI

Approvato con deliberazione C.C. n.74 del 16/11/2006

Modificato con deliberazione C.C. n. 124 del 12/11/2019

Modificato con deliberazione C.C. n. _____ del _____

ART.1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. In attuazione dell'art.12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n.127, in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908, n. 783 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17.6.1909, n. 454, il presente regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

ART.2 – BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO

1. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui al D.Lgs.22 gennaio 2004 n.42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della L.6 luglio 2002 n.137".

ART.3 –BENI DA ALIENARE E STIMA DEI BENI

1. I beni immobili da alienare sono individuati in apposito piano delle alienazioni immobiliari, approvato annualmente dal Consiglio Comunale prima dell'approvazione del Bilancio di previsione. La suddetta deliberazione è da considerarsi atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.Lgs.267/2000.
2. Nel piano delle alienazioni immobiliari, oltre alla descrizione dei singoli beni da alienare dovrà essere indicato anche il valore di massima degli stessi.
3. In qualsiasi momento, il Consiglio Comunale potrà apportare modifiche al piano delle alienazioni immobiliari con propria deliberazione; l'alienazione deve essere autorizzata in corso di esercizio con delibera consiliare a se stante ai sensi del predetto art. 42, comma 2, lettera l), indicando gli elementi essenziali del contratto.
4. Il valore da porre a base d'asta per la vendita del bene o dei beni da alienare è determinato con apposita perizia estimativa resa da commissioni tecniche interne all'ente all'uopo designati dal Dirigente Responsabile ufficio patrimonio o da professionisti esterni abilitati incaricati con apposita determina dirigenziale con riferimento al valore corrente di mercato dei beni aventi caratteristiche simili, sulla base delle metodologie e tecniche estimative correlate alla natura del bene.
5. La perizia di stima deve espressamente indicare una descrizione analitica dell'immobile, i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Il valore determinato in perizia, al netto dell'IVA se dovuta, è la base per la successiva gara.
6. Il prezzo finale di alienazione del bene, che l'acquirente dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale, sarà costituito dal suo prezzo di vendita, definito a seguito dell'esperimento di procedura di gara, maggiorato delle eventuali spese sostenute dall'Ente e/o che lo stesso dovrà sostenere per note tecniche, frazionamenti o aggiornamenti catastali, qualora affidati a tecnici esterni all'Amministrazione Comunale, delle eventuali spese di pubblicità sostenute dall'Ente, nonché di tutte le spese fiscali e notarili conseguenti all'atto di trasferimento del bene.

ART.4 – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La deliberazione con la quale si dispone l'alienazione del bene è di competenza del Consiglio comunale, ai sensi dell'art.42 comma 2 lett.l) del D. Lgs. n.267/2000.
2. La deliberazione del Consiglio deve contenere:
 - a) la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
 - b) l'indicazione dei dati catastali;
 - c) l'indicazione degli oneri inerenti il bene;
 - d) il prezzo di stima dell'immobile.
3. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
 - la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto con il quale l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;
 - qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione e di vizi occulti del bene in base al Cod. civ.;
 - l'acquirente si intende obbligato fin dal verbale di aggiudicazione provvisoria, in caso di procedimento di gara, ovvero fin dalla data in cui perviene ufficialmente all'Amministrazione l'offerta, in caso di vendita a trattativa privata ai sensi dei successivi artt.11 e 12. L'Amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di compravendita solo dopo che sia stata adottata la determinazione di aggiudicazione definitiva;
 - l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto agli immobili;
 - in caso di vendita di immobile locato a terzi, sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore, e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
 - il corrispettivo della vendita dovrà essere versato in unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabiliti dall'Amministrazione e, comunque, prima della stipula del contratto di compravendita;
 - alla verifica delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché all'indicazione del luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

ART.5 – PROCEDURE DI ALIENAZIONE

All'alienazione dei beni immobili si procede mediante:

1. Asta Pubblica;
2. Trattativa privata;
3. Trattativa privata diretta.

ART.6 –ASTA PUBBLICA

1. All'alienazione dei beni immobili si procede di norma mediante asta pubblica con il sistema delle offerte segrete di cui alla lettera c) dell'art.73 e con il procedimento di cui all'art.76 di cui al R.D. n.827 del 23 maggio 1924, sulla base del prezzo di stima di cui all'art.3 del presente regolamento.
2. Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 11, è obbligatoria l'indizione di un'asta pubblica, con esclusione di ogni altra procedura, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art. 3, sia

superiore a 50.000,00 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.3, comma 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 posto a 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 Pescia che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
 - c) gli amministratori in carica del Comune di Pescia;
 - d) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 3, comma 4.

ART.7 – PUBBLICITA'

Alla gara viene data ampia pubblicità mediante le forme previste per Legge e ritenute più idonee, individuate nel provvedimento di vendita rispettando le seguenti condizioni minime:

1. Per alienazioni il cui prezzo di stima superi i 500.000 Euro, l'avviso di vendita o un' estratto di esso deve essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione e almeno su un quotidiano a diffusione nazionale, sul Sito Internet e all'Albo Pretorio;
2. Per alienazioni il cui prezzo di stima sia pari od inferiore a 500.000 Euro, l'avviso di vendita o un' estratto di esso deve essere pubblicato sul Sito Internet, all'Albo Pretorio e almeno su un quotidiano a diffusione locale;
- 3. Per le alienazioni riferite alla vendita per trattativa privata, di cui all'art.11, l'avviso di vendita deve essere pubblicato sul Sito Internet dell'Ente;**
4. La pubblicazione degli avvisi e di tutte le forme di pubblicità deve essere fatta almeno trenta giorni prima della data fissata per la vendita;
5. Tutte le spese sostenute dall'Ente per la pubblicazione devono essere rimborsate dall'aggiudicatario al momento della vendita unitamente al

pagamento del prezzo del bene.

ART.8 – COMMISSIONE DI GARA

1. Le Gare hanno luogo nei locali indicati nell'avviso di gara alla presenza della Commissione al completo. La Commissione di gara è composta da tre membri dipendenti comunali individuati dal Dirigente dell'Ufficio patrimonio;
2. 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.
3. Le sedute della Commissione sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.

ART. 9 – GARANZIE E FIDEIUSSIONI

1. Per la partecipazione alla gara deve essere prodotta, insieme con l'offerta, la prova dell'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta medesima, pari al 10% del prezzo fissato a base della vendita.
2. Il deposito può essere costituito mediante fideiussione bancaria assicurativa, o mediante assegno circolare non trasferibile.
3. In sede di aggiudicazione, il deposito cauzionale viene restituito o svincolato agli offerenti non aggiudicatari.

ART.10 OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

1. Dello svolgimento e dell'esito della gara, il segretario verbalizzante redige apposito verbale, sotto la direzione del Presidente della Commissione.
2. La gara viene effettuata, di norma, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta.
3. 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.
4. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro novanta giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.
5. 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. 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.
 - a. 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 nella misura del 10% ovvero ricorrere direttamente alla trattativa privata.
 - b. L'Amministrazione comunale può, con provvedimento motivato, stabilire di non procedere alla alienazione del bene ancorché si siano già esperite le procedure di cui all'art. 5 senza che il contraente eventualmente già individuato possa pretendere alcunché a titolo di risarcimento danno per la mancata alienazione del bene.

ART.11– VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA

Nei seguenti casi, per i quali devono essere comunque adeguatamente

motivate le ragioni di interesse pubblico da perseguire e garantire, si può procedere all'alienazione dei beni mediante trattativa privata:

- a) quando sia andata deserta l'asta precedentemente esperita con ribasso del 10%; 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%. La decisione deve essere formalizzata con deliberazione della Giunta comunale.
- b) laddove il valore dell'immobile sia pari o inferiore a **50.000,00 Euro** ;
- c) per l'alienazione di beni immobili compresi in comparti urbanistici in cui la proprietà è suddivisa tra il Comune e più soggetti terzi;
- d) per l'alienazione di fondi interclusi e/o altri immobili che, per chiare e dimostrate ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.) rivestono esclusivo interesse solo per alcuni predeterminati soggetti che detengono la proprietà di beni immobili ad esse adiacenti;

La trattativa sarà condotta in modo, che per quanto è dato di conoscere dall'ente, tutti gli interessati siano messi al corrente della procedura di alienazione, mediante:

- **trasmissione da parte dell'Ente di lettera di invito ai soggetti titolari di interesse di acquisto, nella quale verrà indicato il prezzo di stima del bene posto a base delle offerte, determinato secondo quanto previsto nel precedente art.3 e le condizioni di vendita a cui lo stesso è assoggettato ed il termine previsto per la presentazione delle domande.**
- **pubblicazione dell'Avviso sul Sito Istituzionale del Comune di Pescia, nel rispetto dei principi di trasparenza;**

La vendita non potrà avvenire a un prezzo inferiore a quello riportato nell'avviso e nella lettera di invito, le offerte, segrete pari o in aumento al prezzo base, presentate in buste chiuse secondo le modalità riportate nell'avviso dovranno contenere (pena esclusione) anche l'attestazione dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione pari a un decimo del valore venale dell'offerta e nei modi e con le modalità previste dall'art.9.

L'apertura delle offerte è eseguita dal dirigente o Funzionario competente. Per lo svincolo o restituzione della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle norme contenute nel presente Regolamento.

Alla trattativa privata potranno essere applicate, nelle parti in cui siano compatibili, le norme previste per l'Asta Pubblica.

Qualora la trattativa privata non vada a buon fine per mancanza di offerte, si potrà precedere alla trattativa privata diretta ai sensi del seguente art.12.

ART.12- TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

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

I beni immobili possono essere venduti a trattativa privata diretta, ad un prezzo non inferiore a quello di stima redatta ai sensi dell'art. 3, esclusivamente nei seguenti casi:

- a) qualora si tratti di fondi interclusi o, comunque, immobili per i quali è

- dimostrabile che non vi potrebbe essere significativa pluralità di offerte;
- b) per quegli immobili che, per destinazione urbanistica, siano funzionali allo svolgimento di attività di particolare interesse sociale e/o culturale e che comportano che la pubblicità sia limitata a quei soggetti pubblici o privati che svolgono la loro attività nell'ambito sociale o culturale;
 - c) quando, in relazione alla modesta entità del bene da alienare, sia in termini di valore che in termini di consistenza, si appalesi la non convenienza del procedimento di evidenza pubblica;
 - d) purché il valore del bene sia **pari o** inferiore ai **50.000,00** Euro, qualora l'immobile venga venduto al soggetto che lo detiene con diritto di prelazione derivante da legge o da titolo convenzionale o in caso di immobili gravati da contratti di affitto in corso di validità, e quando la vendita sia effettuata a favore dell'affittuario;
 - e) purché il valore dell'immobile sia **pari o** inferiore ai 50.000,00 Euro, qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
 - f) quando l'alienazione di beni immobili è finalizzata ad operazioni di permuta di cui all'art. 13 che l'ente ritiene utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - g) in caso di immobili che possano costituire pertinenza di immobili principali di proprietà privata, quando la vendita sia effettuata a favore del proprietario dell'immobile principale;
 - h) qualora l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti pubblici o di diritto pubblico o di società o consorzi a partecipazione pubblica, totale o maggioritaria, sempreché l'alienazione tenda a perseguire anche finalità di interesse pubblico;

Art. 13 PERMUTA

1. Nel caso ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile il ricorso a permuta di beni immobili patrimoniali disponibili, mediante trattativa privata con Enti e privati.
2. La permuta, ancorché prevista nel predetto piano delle alienazioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, dovrà comunque essere approvata con specifica deliberazione della Giunta Comunale nella quale saranno espressamente indicate le ragioni e le convenienze poste a base della scelta, anche in rapporto al bene da dimettere ed all'utilizzo futuro del bene da acquisire.
3. Non potranno in alcun modo essere effettuate permuta non previste nel suddetto piano delle alienazioni.
4. La permuta dei beni immobili potrà avvenire anche con conguagli in denaro. In ogni caso, la permuta di beni immobili, dovrà avvenire sulla base di specifica stima redatta ai sensi dell'art. 3.

ART.14 – IL CONTRATTO

1. Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico entro **sessanta** giorni dalla data di aggiudicazione definitiva.
2. Il contratto è stipulato dal dirigente competente ai sensi dell'art.41 del regolamento dei contratti ed è rogato, di norma, dal Segretario Generale, a meno che l'acquirente non intenda avvalersi di Notaio di sua fiducia o per difficoltà organizzative interne all'ente.
3. 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. Il Comune procederà all'aggiudicazione al secondo degli offerenti qualora sussista.

4. Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita e ogni altro onere inerente, quale ad esempio note tecniche, frazionamenti catastali ove necessario e quant'altro, sono a carico dell'acquirente.

ART.15 NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non disposto dal presente regolamento si fa espresso riferimento al regolamento comunale dei contratti e alle disposizioni di legge vigenti in materia.

ART. 16 ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento, ai sensi dell'art.5 del vigente Statuto comunale, entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione che avverrà contestualmente alla deliberazione che lo approva.

INDICE PER ARTICOLO

- Art. 1 – Oggetto del Regolamento
- Art. 2 – Beni immobili di interesse storico e artistico
- Art. 3 – Beni da alienare e stima dei beni
- Art. 4 – Condizioni generali di vendita
- Art. 5 – Procedure di alienazione
- Art. 6 – Asta pubblica
- Art. 7 – Pubblicità
- Art. 8 – Commissione di gara
- Art. 9 – Garanzie e fidejussioni
- Art.10 – Offerte e aggiudicazione
- Art.11 – Vendita a trattativa privata
- Art.12 –Trattativa privata diretta
- Art.13 – Permuta
- Art.14 – Il contratto
- Art.15 – Norma di rinvio
- Art.16 – Entrata in vigore