



*Comune
di Signa*
Provincia di Firenze

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n.37 del 25/06/2002.



Art. 1 **Campo di applicazione**

1. Le norme che seguono disciplinano, ai sensi dell'art.12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Signa, in deroga alla norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 703 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 Giugno 1909 n. 454.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità finalizzate ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili. Possono essere alienati gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio. Per i beni demaniali l'eventuale alienazione deve essere preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.
3. Sono fatte salve le norme di leggi speciali per alienazione delle aree che richiedono in capo agli assegnatari e/o acquirenti il possesso di particolari requisiti di legge.

Art. 2 **Beni da alienare**

1. I beni da alienare nel corso dell'anno sono indicati di massima nella relazione al bilancio preventivo annuale ed in quello pluriennale sulla base di previsioni di massima espresse dagli organi comunali. Nel corso dell'esercizio, nel caso si verifichi l'opportunità di effettuare nuove operazioni immobiliari, i suddetti strumenti finanziari verranno modificati integrandoli relativamente all'investimento di nuova previsione.

Art. 3 **Organo competente all'alienazione**

1. Le alienazioni di beni immobili, qualora non siano previste in atti fondamentali del Consiglio, appartengono alla competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. L) del D.lgs. 267/2000.

Art. 4 **Individuazione del valore base di vendita**

1. Il valore base di vendita del bene da alienare e' determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico Comunale, redatta con riferimento ai valori correnti



- di mercato per i beni aventi caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative correlate alla natura del bene da valutare.
2. Qualora per i beni da alienare non vi sia un utile riferimento a beni aventi caratteristiche analoghe e per beni di particolare consistenza, la giunta potrà autorizzare, su proposta motivata del responsabile del servizio, che la perizia estimativa venga resa da Enti, Società, Tecnici o Studi specializzati.
 3. La perizia estimativa deve espressamente contenere:
 - a) una relazione tecnica descrittiva del bene e del suo stato di conservazione;
 - b) la destinazione dell'immobile;
 - c) i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato;
il valore da porre a base delle procedure di alienazione.
 4. Al prezzo va aggiunto l'importo dell'aliquota IVA, se dovuto.

Art. 5 **Beni vincolati**

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributo dello Stato a fondo perduto e' preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Per l'alienazione di tali beni, trovano applicazione le disposizioni previste dal D.Lgs 490/99 art. 54 e succ. e del DPR N. 283/2000.

Art. 6 **Diritti di prelazione**

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene e' offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima.
2. Il diritto di prelazione e' esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
3. I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.
4. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, dalle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva non stabiliscano un termine diverso.



Art. 7
Procedura di vendita

1. Alla vendita di beni immobili si procede mediante:
 - a) asta pubblica
 - b) licitazione privata
 - c) trattativa privatain connessione con il grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.
2. L'avviso della procedura di alienazione avviene mediante l'autorizzazione all'alienazione e l'approvazione della relativa proposta del responsabile del servizio.

Art. 8
Asta pubblica

1. In via generale, il patrimonio immobiliare del Comune viene alienato con il sistema dell'asta pubblica.
2. All'avviso del procedimento di alienazione, così come stabilito dall'art. 7, comma 2, viene data la massima pubblicità, tenuto conto del potenziale interesse all'acquisto del bene.
3. Tutti gli avvisi d'asta sono pubblicati all'albo pretorio comunale, sul sito Internet del Comune, e sul Bollettino Ufficiale della Regione.
4. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga 200.000 Euro gli avvisi devono inoltre essere pubblicati almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'incanto per estratto su un quotidiano a diffusione locale.
5. Quando il prezzo di base d'asta raggiunga 1.000.000 Euro gli avvisi devono essere anche pubblicati su almeno un quotidiano a tiratura nazionale. La pubblicazione deve avvenire almeno quindici giorni prima dell'incanto.
6. Qualora, ritenuto opportuno, oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche negli albi pretori di altri comuni, su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, nonché utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.
7. L'incanto avverrà con il metodo delle offerte da confrontarsi con il prezzo a base d'asta. Per tale scopo, le offerte contenenti il prezzo, scritto in cifre ed in lettere, redatte su carta bollata e sottoscritte con firma leggibile per esteso, dovranno inderogabilmente pervenire, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito che, comunque, non potrà essere inferiore a quindici giorni né superiore a quaranta giorni dalla data dell'avviso di gara.
8. Le offerte di cui al comma 8 devono pervenire al Comune in piego sigillato non più tardi del giorno precedente a quello fissato per la gara, entro l'ora stabilita nell'avviso.



9. Le offerte pervenute vengono analizzate da una commissione appositamente costituita, presieduta dal Responsabile del Settore Servizi al Territorio e composta dal Segretario Comunale e dal responsabile del Settore Affari Generali.
L'aggiudicazione e' fatta a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia superiore o almeno uguale a quello fissato nell'avviso d'asta, secondo il metodo delle offerte segrete con prezzo base; in caso di parità' si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme che disciplinano la contabilità generale dello Stato. L'aggiudicazione ha luogo anche in presenza di una sola offerta purché questa non sia inferiore al prezzo base.
10. In caso risultasse infruttuoso il primo esperimento d'asta, l'Amministrazione potrà ordinare un secondo esperimento con una riduzione non inferiore al 5% e non superiore al 20% dell'importo a base d'asta, oppure procedere alla vendita mediante il ricorso alla trattativa privata secondo la procedura prevista dal successivo art. 10.
11. Delle operazioni della Commissione verrà redatto apposito verbale che sarà approvato con determinazione del Responsabile del Servizio.
12. Le spese del contratto sono interamente a carico della parte acquirente.
13. La cauzione provvisoria, costituita obbligatoriamente da tutti i partecipanti all'asta, e' svincolata non oltre 30 giorni dalla gara, ad eccezione di quella prodotta dagli aggiudicatari che viene svincolata solo dopo la stipula del contratto di vendita. E' data facoltà agli aggiudicatari di utilizzare in conto prezzo la cauzione.
14. Il contratto e' stipulato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione, previo versamento dell'intero importo dovuto.
15. La mancata stipulazione del contratto nel termine indicato nel precedente comma comporta da parte dell'aggiudicatario la perdita dell'aggiudicazione, della cauzione provvisoria, oltre al rimborso di tutte le spese d'incanto sostenute dal Comune.

Art. 9 **Licitazione privata**

1. Si procede alla vendita con il sistema della licitazione privata quanto l'appetibilità del bene e' - per la sua natura, la sua utilizzazione potenziale ed il suo valore venale - riconducibile ad un mercato ristretto di ambito comunale e non superi l'importo di 200.000 Euro salvo i casi in cui l'Amministrazione comunale ritenga opportuno utilizzare il metodo dell'asta pubblica per la particolare specificità del bene.
2. Su invito dell'Amministrazione comunale, gli interessati possono presentare le loro offerte entro il termine previsto nell'avviso di vendita che non potrà eccedere i 15 giorni dallo stesso. La presentazione dell'offerta, da farsi in plico chiuso a mezzo servizio postale con lettera raccomandata, dovrà contenere anche l'attestato dell'avvenuta costituzione di un'apposita cauzione pari ad un decimo del valore posto a base di gara e nei modi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.



3. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, stante la validità a tal fine del timbro postale sul piego, e' fatta da un'apposita commissione costituita ai sensi dell'art. 8 comma 9.
4. Delle operazioni della Commissione verrà redatto apposito verbale che sarà approvato con determinazione del Responsabile del servizio.
5. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi delle specifiche norme contenute nell'articolo precedente.

Art. 10

Trattativa privata

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando l'asta o la licitazione privata sono andate deserte o quando l'appetibilità del bene e' - per la sua ubicazione, la scarsa consistenza ed il modesto valore, che non deve superare 60.000 Euro - ristretta ad un solo soggetto o ad una cerchia di interessati.
2. In caso di più soggetti interessati e di offerte parimenti apprezzabili sono richiamate le norme di cui all'articolo precedente relativamente alla partecipazione e allo svolgimento della trattativa.
3. E' consentita la trattativa privata diretta nei confronti di enti pubblici o associazioni senza scopo di lucro quando l'acquisto del bene e' rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità e purché il prezzo offerto risulti congruo sulla base della perizia di stima di cui all'art, 4.

Art. 11

Permuta di beni immobili

1. Quanto concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale da indicarsi nella delibera consiliare, e' altresì consentito permutare a trattativa privata con soggetti pubblici e privati i rispettivi beni immobiliari di proprietà sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 4.

Art. 12

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore a seguito dell'esecutività dell'atto consiliare di approvazione.