

COMUNE DI PIETRASANTA
Provincia di Lucca

Regolamento per l'alienazione
del patrimonio immobiliare del Comune

(approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 15/01/2001)

ART. 1
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune, ai sensi dell'art. 12, comma 2°, della L. 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.

ART. 2
BENI DA ALIENARE

I beni da alienare e il loro valore sono, di norma, indicati nel Bilancio Preventivo annuale e/o in quello pluriennale, sulla base di una stima di massima effettuata dall'U.O. Gestioni Patrimoniali.

ART. 3
VALUTAZIONI

Il valore base dell'immobile è determinato, una volta approvato il Bilancio Preventivo, con apposita perizia estimativa, redatta con riferimento ai prezzi correnti di mercato dall'U.O. Gestioni Patrimoniali.

Qualora le operazioni di valutazione richiedano specifiche conoscenze tecnico-finanziarie oppure la predisposizione di particolari atti preliminari, è possibile conferire apposito incarico a esperti esterni.

Le perizie estimative devono espressamente 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 e il probabile mercato potenzialmente interessato all'acquisizione dell'immobile.

Il valore determinato in perizia, al netto dell'IVA se dovuta, è la base per la successiva gara.

ART. 4
BENI VINCOLATI

L'alienazione dei beni demaniali è preceduta da idoneo provvedimento di sdemanializzazione.

I beni del patrimonio indisponibile possono essere alienati quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio.

L'alienazione di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo a fondo perduto dello Stato e/o di altri ENTI (Regione, Provincia) è preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie del vincolo, previste dalla normativa di riferimento.

ART. 5 FONDI INTERCLUSI

Si procede alla alienazione a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione o sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, nei modi stabiliti dagli articoli che seguono, individuando il contraente mediante avviso di gara informale, nel caso in cui siano presenti diversi proprietari di fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'U.O. Gestioni Patrimoniali.

ART. 6 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, la predisposizione di tutti gli atti della procedura e il suo celere svolgimento.

ART. 7 DIRITTO DI PRELAZIONE

Nel caso di alienazione di un immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita.

Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali siano concessionari di un bene del demanio o del patrimonio indisponibile posto in vendita a condizione che ricorrano i presupposti previsti dal precedente art. 4.

I soggetti beneficiari del diritto dovranno essere, oltre che in possesso di un titolo valido ed efficace, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.

Espletate le procedure di gara, i beneficiari del diritto di prelazione vengono informati del prezzo di aggiudicazione dell'immobile e invitati, mediante atto notificato nelle forme degli atti giudiziari, a esercitare il diritto di prelazione nel termine perentorio di **gg. 60** dalla data della notifica.

La volontà di esercitare il diritto di prelazione, e di accettare il prezzo di aggiudicazione della gara espletata, dovrà essere comunicata al Comune mediante atto notificato nelle forme degli atti giudiziari, contenente assegno circolare N.T. intestato al Comune di Pietrasanta, dell'importo pari al 5% del prezzo, a titolo di cauzione, oppure polizza bancaria o assicurativa di eguale importo; in quest'ultimo caso, la fidejussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

Si applicano le disposizioni degli art.li 23, 2° e 3° comma, 24 e 26.

Se il diritto di prelazione è relativo al possesso di immobile adibito ad attività industriale, commerciale, artigianale o turistica, l'esercizio dello stesso da parte del suo legittimo titolare determina la non debenza da parte del Comune dell'indennità per perdita di avviamento commerciale di cui all'art. 34 Legge 392/78.

ART. 8
PROCEDURE DI ALIENAZIONE

All'alienazione dei beni immobili, si procede mediante:

- a) Asta Pubblica;
- b) Trattativa privata, previa gara ufficiosa;
- c) Trattativa privata diretta.

ART. 9
ASTA PUBBLICA

E' adottato il sistema dell'asta pubblica, quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, per la sua ubicazione, per la sua specifica destinazione e/o per il suo valore venale, riconducibile ad un mercato vasto e, comunque, quando il valore di stima del bene da alienare è non inferiore a £ 400 milioni.

Il metodo è quello del massimo rialzo sul prezzo di stima riportato nell'avviso, da esprimere con offerta segreta, in busta chiusa e sigillata.

ART. 10
TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA

Si procede alla vendita a trattativa privata, previa gara ufficiosa, nei seguenti casi:

- a) quando l'appetibilità del bene è, per sua natura, riconducibile a un mercato ristretto e comunque il valore di stima determinato sulla base del migliore prezzo di mercato non superi i 400 milioni di lire, € 206.582,75;
- b) quando l'asta pubblica sia andata deserta e non venga esercitato sull'importo a base d'asta, da parte dell'interessato, il diritto di prelazione.

ART. 11
TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

E' ammessa la trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, ai sensi dell'art. 41 n. 6 del Regolamento per l'Amministrazione e la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23.5.1924, n. 827, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per il Comune il ricorso ad uno dei sistemi di alienazione precedentemente descritti.

L'aggiudicazione può comunque avvenire a un prezzo non inferiore a quello di stima.

ART. 12
INDIZIONE DELLA GARA

Con determina dirigenziale viene individuato il bene da alienare, approvato l'avviso di gara e impegnata la spesa per le pubblicazioni.

Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, con il provvedimento dirigenziale è approvata la lettera di invito, contenente tutti gli elementi utili e necessari.

ART. 13 PUBBLICITA'

Sono garantire adeguate forme di pubblicità alle gare, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L. n. 127/97.

Le aste sono pubblicate:

- a) all'Albo Pretorio e a mezzo di manifesti murali, qualora si tratti di alienazione di beni il cui valore di stima sia pari o inferiore a L. 400.000.000 / € 206.582,75;
- b) all'Albo Pretorio e, per estratto, su due quotidiani a diffusione locale e/o a mezzo di manifesti murali, qualora si tratti di alienazione di beni il cui valore di stima sia compreso tra L. 400.000.001 e L. 700.000.000 / € 206.582,76 – 361.519,82;
- c) all'Albo Pretorio e, per estratto, su un quotidiano a diffusione regionale e uno a diffusione nazionale e sul Bollettino Ufficiale della Regione, qualora si tratti di alienazioni di beni il cui valore sia superiore a L. 700.000.000 / € 361.519,82.

ART. 14 AVVISO

L'avviso di gara deve contenere, come requisiti essenziali, i seguenti elementi:

- a) l'Autorità che presiede alla gara;
- b) il luogo, il giorno, l'ora e le modalità di svolgimento della gara;
- c) la descrizione dei beni immobili da alienare, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso e alla posizione contabile;
- d) il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
- e) l'importo della cauzione provvisoria, pari al 5% del valore posto a base della gara e costituita mediante assegno circolare N.T. intestato al Comune di Pietrasanta o fidejussione bancaria o assicurativa contenente clausola di espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione e che il fidejussore provvederà al pagamento senza sollevare eccezione alcuna;
- f) l'ufficio comunale presso il quale far pervenire l'offerta, le modalità di presentazione dell'offerta stessa, le modalità di aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;
- g) il responsabile del procedimento;
- h) eventuali diritti di prelazione.

ART. 15 ASTA PUBBLICA

L'asta pubblica non può svolgersi prima del 30° giorno successivo alla pubblicazione dell'avviso. Le offerte debbono essere obbligatoriamente presentate al Protocollo Generale del Comune, ovvero, essere inviate per posta raccomandata r.r., entro le ore 12 del giorno fissato dall'avviso, precedente in ogni caso e quello fissato per la gara.

ART. 16 URGENZA

In caso di urgenza i termini previsti dal presente regolamento sono abbreviati fino alla metà.
Le ragioni dell'urgenza devono essere indicate nella determina di indizione della gara.

ART. 17 SVOLGIMENTO DELL'ASTA PUBBLICA

L'asta pubblica si svolge presso i locali del Comune indicati nell'avviso, alla presenza della Commissione di gara al completo.

L'asta è pubblica e chiunque vi abbia interesse può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

ART. 18 OFFERTE

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, disposta con determinazione Dirigenziale.

L'offerta presentata è vincolante per un periodo di **90** giorni dalla data di svolgimento della gara. Entro tale termine deve essere effettuata l'aggiudicazione.

Non saranno ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dall'avviso, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso sia in cifre che in lettere.

ART. 19 COMMISSIONE DI GARA

La commissione di gara è composta come segue:

- a) Presidente, Dirigente responsabile dell'U.O. Gestioni Patrimoniali o altro Dirigente delegato;
- b) Dirigente responsabile dell'U.O. Gare e Contratti o suo delegato;
- c) Funzionario responsabile dell'U.O. Gestioni Patrimoniali o suo delegato;

La Commissione può essere integrata con un membro esterno, particolarmente esperto in materia di gestione del patrimonio immobiliare, nel caso in cui si renda necessaria la presenza di una specifica professionalità non presente all'interno dell'Ente.

Le funzioni di Segretario verbalizzante sono affidate ad un dipendente appartenente all'U.O. Gare e Contratti.

Le decisioni della Commissione vengono assunte con la presenza di tutti i componenti.

In caso di parità di voti, prevale quello del Presidente.

ART. 20 VERBALE

Dello svolgimento e dell'esito della gara, il segretario verbalizzante redige apposito verbale, sotto la direzione del Presidente della Commissione.

Il verbale ha valore di aggiudicazione provvisoria e non tiene luogo del contratto.

Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure, le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 21 AGGIUDICAZIONE

Il Dirigente con propria determinazione, approva il verbale di cui al precedente art. 20 e aggiudica definitivamente il bene, indicando i termini da assegnare all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto, per la nomina del Notaio di fiducia e per l'invio dello schema di contratto da approvare con propria determinazione.

Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data notizia all'interessato entro e non oltre 15 giorni dalla data della relativa determinazione.

ART. 22 TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA

L'Amministrazione Comunale pubblica mediante manifesti murali, e integralmente mediante affissione all'Albo Pretorio per gg. 15 consecutivi, un avviso che manifesti la volontà di alienare il bene e il termine per la ricezione delle domande di invito a partecipare alla gara ufficiosa, richiedendo espressamente la cauzione di cui al precedente art. 14 lett e).

Il Dirigente, entro 15 giorni dallo scadere del termine di cui al comma precedente, individua con propria determinazione, ai sensi del presente regolamento e dell'avviso, i soggetti da ammettere alla trattativa.

Entro 10 giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, saranno inviate le lettere di invito a presentare offerta.

La lettera stabilisce il termine entro il quale l'offerta deve effettivamente pervenire al Comune.

Il bene viene aggiudicato, con determinazione dirigenziale, a chi ha presentato il prezzo più alto.

La stipulazione del contratto avviene nel rispetto delle disposizioni contenute nei successivi artt. 24 e 26.

ART. 23 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

Nei casi previsti dall'art. 11, la trattativa si svolge direttamente con l'unico soggetto interessato.

L'offerta presentata unitamente alla cauzione di cui al precedente art. 14 lett e) è immediatamente impegnativa per il proponente, mentre per l'Amministrazione lo diviene con l'approvazione della relativa determinazione da parte del Dirigente della Direzione competente

La stipulazione del contratto avviene nel rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 24 e 26.

ART. 24

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

L'alienazione viene definitivamente conclusa con la stipulazione di apposito contratto di compravendita, nelle forme e secondo le modalità previste dal Codice Civile.

Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dall'acquirente, il quale deve sostenere tutte le spese contrattuali ed erariali.

La sistemazione catastale del bene è a carico dell'acquirente.

Il responsabile del procedimento comunica all'aggiudicatario i termini per la presentazione dei documenti, per la nomina del notaio e per l'invio dello schema di contratto che sarà approvato con determinazione dirigenziale.

Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente nei termini previsti rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'Amministrazione introiterà la cauzione.

Una volta che l'inadempimento sia dichiarato dal Dirigente, il responsabile del procedimento chiederà, senza alcun indugio, al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante e l'offerta stessa sia ritenuta conveniente dall'Amministrazione, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare espressamente mediante presentazione di nuovo deposito cauzionale.

In tale ultimo caso, il Dirigente, con propria determinazione, procederà alla nuova aggiudicazione.

Successivamente si procederà alla stipulazione del contratto come previsto nel presente regolamento.

Nel caso in cui l'aggiudicazione avvenga a favore del beneficiario di diritto di prelazione sul bene alienato, è ugualmente dovuta la corresponsione della cauzione ai sensi del precedente art. 14 lett.e), sino alla formale stipula del contratto.

ART. 25

GARANZIE

Il Comune garantisce all'acquirente, la piena titolarità dei beni venduti, dichiarando la sussistenza o meno di oneri, vincoli o gravami esistenti sul bene.

La parte acquirente viene immessa nel possesso del bene alienato, a tutti gli effetti utili ed onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 26

PAGAMENTO DEL PREZZO

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risulta dall'esito della gara o dalla trattativa privata diretta, non oltre il momento della stipulazione del contratto, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Comune di Pietrasanta".

Eventuali dilazioni di pagamento del prezzo di vendita potranno essere concesse dall'Amministrazione dietro richiesta dell'aggiudicatario, compatibilmente con le esigenze di bilancio.

In tale ultimo caso la rateizzazione, non superiore a 3 annualità, sarà soggetta alla corresponsione di interessi ad un saggio pari a quello praticato dalla Tesoreria Comunale sulle giacenze di cassa, maggiorato di tre punti.

La rateizzazione dovrà essere garantita con fidejussione di importo adeguato accettata espressamente dall'Amministrazione ed emessa con primario Istituto Bancario, la fidejussione dovrà espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale.

ART. 27
AGEVOLAZIONI DEL CREDITO

E' in facoltà del Comune promuovere, d'intesa con Istituti Bancari, agevolazioni del credito nei confronti degli acquirenti del patrimonio immobiliare comunale.

ART. 28
PUBBLICITA' DEGLI ESITI

Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio, indicando il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale rispetto al prezzo di stima e il prezzo contrattuale.

ART. 29
ABROGAZIONE DI NORME

Sono abrogate le disposizioni degli artt. 56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71 del regolamento per l'attività contrattuale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 18.01.2000.

Sono inoltre abrogate tutte le altre disposizioni incompatibili con il presente regolamento.