



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

## **REGOLAMENTO COMUNALE**

### **PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI E PATRIMONIALI**

redatto ai sensi dell'art. 12 della legge 15 maggio 1997 n. 127

APPROVATO CON DELIBRAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE n° 89 del 09.07.2010

#### ***INDICE***

- Art. 1 Oggetto e definizioni
- Art. 2 Provenienza dei beni
- Art. 3 Programmazione alienazioni
- Art. 4 Valutazione dei beni
- Art. 5 Identificazione del bene
- Art. 6 Forme di gara
- Art. 7 Provvedimenti
- Art. 8 Forme di pubblicità
- Art. 9 Elementi del bando di gara
- Art. 10 Esperimento della gara
- Art. 11 Esclusione dalla partecipazione alle gare
- Art. 12 Offerte
- Art. 13 Prelazione
- Art. 14 Permuta
- Art. 15 Riserva di aggiudicazione
- Art. 16 Contratto
- Art. 17 Pagamento prezzo di vendita
- Art. 18 Gare esperite
- Art. 19 Revoca
- Art. 20 Norma di rinvio

### **art. 1 – Oggetto e definizioni**

1. Con il presente Regolamento, il Comune di Casole d'Elsa intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n.127, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Possono essere alienati tutti i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, oppure tutti i beni appartenenti al patrimonio indisponibile per i quali, con un atto di dismissione, sia riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio.
3. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 53 e seguenti del D.Lgs n° 42 del 22.01.2004.
4. Si definisce "*Responsabile del Procedimento*" il dirigente del settore cui è preposto il servizio patrimonio o suo delegato.

### **art. 2 – Provenienza dei beni**

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nella effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione, provvedimento di sdemanializzazione ed altre cause.

### **art. 3 – Programmazione alienazioni**

1. Con delibera di approvazione del bilancio di previsione il Comune programma le alienazioni che intende avviare nel corso dell'esercizio finanziario.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. L) del D.Lgs n. 267/2000, qualora ciascuno dei beni compreso nell'elenco dei beni da alienare sia accompagnato da apposita stima, contrariamente si procede come descritto al comma 4 del successivo articolo.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti. il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in momenti diversi di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorchè non compreso nel programma di cui ai precedenti commi.

### **art. 4 – Valutazione dei beni**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile valore di mercato, dal Servizio Patrimonio mediante perizia di stima, avvalendosi anche dell'Ufficio del Territorio Tecnico Erariale; qualora l'amministrazione per esigenze di carattere organizzativo e tecnico lo ritenga necessario, può affidare apposito incarico a professionista esterno munito di specifica professionalità.
2. Il valore stimato costituisce la base della successiva gara.
3. In sede di programmazione annuale, qualora non si riesca ad effettuare la valutazione di stima di cui al precedente comma 1, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali.
4. In tal caso ciascuna vendita deve essere preceduta da apposita deliberazione consiliare ai sensi dell'art. 42 comma 2, lett. L) del D.Lgs n. 267/2000.

### **art. 5 – Identificazione del bene**

1. Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.
4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento, le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, delle aree destinate alla realizzazione di PEEP e di PIP, nonché quei beni immobili pubblici indicati nel Programma Triennale ai sensi dell'art. 14 comma 4 della Legge 109/1994.

### **art. 6 – Forme di gara**

1. Ai sensi dell'art. 12, comma 2°, della Legge 127 /1997 sono assicurati i criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. I contraenti vengono individuati mediante:
  - a) asta pubblica, col sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel bando da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata;
  - b) licitazione privata, con il medesimo sistema di cui sopra;
  - c) trattativa privata per i seguenti casi:
    - \_ qualora sia applicabile agli occupanti dell'immobile, specifico diritto di prelazione ai sensi delle normative vigenti;
    - \_ asta o licitazione deserte, purché il prezzo e le condizioni dell'asta non siano variati se non a tutto vantaggio del Comune;
    - \_ motivi di urgenza dettati da pubblica utilità;
    - \_ qualora trattandosi di fondi interclusi, relitti di particelle o, comunque di immobili per i quali è dimostrabile che non vi sarebbe pluralità di offerte, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato;
    - \_ quando l'alienazione ha ad oggetto beni il cui valore di stima risulti inferiore a € 20.000,00.
    - \_ quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene e la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale.
3. Nel caso di trattativa privata il responsabile del procedimento, con proprio provvedimento, formalizza gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

### **art. 7 – Provvedimenti**

1. Con provvedimento del responsabile del procedimento, oltre agli atti individuati all'art. 5, comma 2°, vengono fissati i termini, in caso di licitazione, entro i quali saranno spediti gli inviti a concorrere e vengono inoltre definite le più opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto ed i relativi costi.
2. In caso di trattativa privata il responsabile provvederà con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc..) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo.

### **art. 8 – Forme di pubblicità**

1. Le aste o le licitazioni, oltre che sul sito WEB "www.casole.it", sono pubblicate:
  - a. all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi, qualora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore a 50.000,00 Euro;
  - b. all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi e per estratto su un quotidiano a diffusione locale per alienazioni di valore complessivo tra 50.001,00 Euro e 250.000,00 Euro;
  - c. all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi, per estratto su un quotidiano a diffusione locale e regionale, sul Bollettino Ufficiale Regionale per le alienazioni di beni il cui valore supera 250.000,00 Euro.
2. Nei casi di dichiarata urgenza i termini di cui sopra possono essere ridotti sino alla metà; il provvedimento di indizione della gara, deve motivare espressamente le ragioni di urgenza.

### **art. 9 – Elementi del bando di gara**

1. Nel bando di gara vanno riportati gli elementi fissi che consentono all'interessato di presentare, sulla base di una adeguata valutazione della proposta di vendita, la propria offerta con riguardo ai termini, al contenuto, alle modalità.
2. Riguardo ai termini vanno chiaramente espressi:
  - quelli per la presentazione dell'offerta, con l'indicazione del giorno di scadenza;
  - quelli per la presentazione della domanda di partecipazione in caso di licitazione e quelli entro i quali saranno spediti gli inviti, anch'essi con l'indicazione di cui al punto precedente.
3. Tutti i termini suddetti sono perentori.
4. Vanno inoltre indicati:

- i requisiti legali che il concorrente deve possedere;
- i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscano la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;
- in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare e a presentare offerte;
- qualora duo o più privati, ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'amministrazione la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte.

#### **art. 10 – Esperimento della gara**

1. L'asta si terrà nel luogo nel giorno ed ora specificati nell'avviso d'asta e chiunque è ammesso a parteciparvi ed assistere all'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete nonché alle operazioni di redazione del relativo verbale.
2. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. Le offerte per essere valide debbono essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta indicato nel bando.
3. Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato la maggiore offerta.

#### **art. 11 – Esclusione dalla partecipazione alle gare**

1. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
  - \_ si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni, in procedure concorsuali;
  - \_ si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale, fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione e di inabilitazione;
  - \_ si trovino in stato di morosità nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

#### **art. 12 – Offerte**

1. Le sedute in cui si esaminano le offerte sono pubbliche e possono presenziare i concorrenti o persone da essi delegate;
2. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile;
3. Un soggetto non può presentare più di una offerta avente lo stesso oggetto;
4. Non sono ammesse offerte per telegramma o per fax, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri;
5. Quando in un'offerta vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è valida quella più conveniente per l'amministrazione;
6. L'offerta è corredata da una cauzione pari al 2 per cento del valore del bene, da prestare anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs 385 del 01 settembre 1993. La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Ai non aggiudicatari la cauzione è restituita entro trenta giorni dall'aggiudicazione.

#### **art. 13 – Prelazione**

Nel caso in cui sul bene oggetto di alienazione insistano diritti di prelazione legale, il responsabile del procedimento, notifica la proposta di alienazione al soggetto titolare del diritto, il quale, entro il termine di 60 giorni dalla notifica, potrà esercitare il suo diritto di prelazione producendo dichiarazione di accettazione con sottoscrizione autenticata.

#### **art. 14 – Permuta**

1. L'Amministrazione 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, condotta dal Responsabile del Procedimento, 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 di beni che si acquisiscono 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.

**art. 15 – Riserva di aggiudicazione**

L'Amministrazione Comunale a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

**art. 16 – Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile, da stipularsi entro 30 giorni dalla data di approvazione del verbale di aggiudicazione;
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dall'aggiudicatario, che si assume tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti. Le spese contrattuali comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.
3. Qualora la controparte lo richieda, il notaio viene nominato dal responsabile del procedimento con propria determinazione.

**art. 17 – Pagamento prezzo di vendita**

1. L'acquirente deve effettuare il pagamento, con le modalità che il responsabile del procedimento determina nell'atto di aggiudicazione, al momento della stipula del contratto.
2. L'acquirente non può entrare in possesso materiale dei beni acquistati, prima dell'avvenuta stipula del contratto.

**art. 18 – Gare esperite**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara;
2. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

**art. 19 – Revoca**

Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e la cauzione versata sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale.

**art. 20 – Norma di rinvio**

Per quanto non ricompreso nel presente regolamento a titolo generale, si rinvia alla normativa vigente in materia, al regolamento comunale dei contratti ed agli specifici bandi di gara