

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

ART.1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. In attuazione dell'art.12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n.127, 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 – PERIZIA E STIMA DEI BENI

1. I beni oggetto di alienazione devono essere preventivamente identificati dal competente tecnico comunale, designato dalla Giunta comunale con propria deliberazione, in modo che siano indicati:
 - a) l'ubicazione, le colture, il tipo, la qualità e quantità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
 - b) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
 - c) i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato;
 - d) il valore venale secondo i prezzi medi del mercato immobiliare nella zona di riferimento, dedotto il capitale corrispondente agli oneri e passività inerenti al fondo e da accollarsi espressamente all'acquirente tra le condizioni speciali da indicare sull'avviso di vendita.
2. La perizia di stima deve espressamente indicare i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile ed, inoltre, nel prezzo di stima si dovranno considerare le spese tecniche sostenute per l'esatta identificazione del bene.
3. La Giunta individua il tecnico competente a procedere alla stima scegliendolo fra i tecnici di categoria non inferiore alla "D".

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 T.U.E.L.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.
4. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
 - a) la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto con il quale l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;

- b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
- c) 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.12 e 13. L'Amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di compravendita solo dopo che sia stata adottata la determinazione di aggiudicazione definitiva;
- d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto agli immobili;
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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 – MODALITA' DI VENDITA

1. La vendita dei beni si effettua mediante pubblico incanto con il metodo della scheda segreta, con offerte sia in aumento che in ribasso rispetto al prezzo di stima. Il ribasso non potrà comunque essere superiore a quello massimo ammissibile contenuto in scheda segreta dell'Amministrazione comunale.
2. Le offerte, sia in aumento che in ribasso, devono essere espresse in percentuale sul prezzo di stima.
3. Ove dal pubblico incanto non emerga alcuna offerta valida, fatta comunque salva la facoltà di procedere a successivo esperimento di gara con il ribasso della base d'asta previsto dall'art.12, la Giunta comunale può deliberare di procedere alla vendita a trattativa privata secondo le modalità di cui al successivo art.12.

ART.6 – GLI INCANTI

1. L'apertura degli incanti è resa nota mediante pubblici avvisi nei quali sono indicati:
 - a) i beni da vendere;
 - b) il prezzo estimativo sul quale si aprono gli incanti e i termini di pagamento;
 - c) i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
 - d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede agli incanti;
 - e) il luogo e l'ufficio in cui si eseguono gli incanti;
 - f) l'ufficio presso il quale sono visibili i documenti;
 - g) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere e quello presuntivo delle spese di contratto, nonché le modalità di versamento del deposito;

- h) il sistema di gara a scheda segreta, con l'avvertenza che sono ammesse anche offerte in ribasso, e che il bene sarà aggiudicato all'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale che, comunque, in caso di offerta la ribasso, non potrà superare il massimo ribasso ammissibile contenuto in scheda segreta dell'Amministrazione;
- i) il termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- j) le principali condizioni di vendita;
- k) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando venga presentata una sola offerta, purché valida.

ART.7 – PUBBLICITA' DEGLI AVVISI DI VENDITA

1. Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:
 - a) All'Albo Pretorio della Provincia e dei Comuni limitrofi per almeno 15 giorni;
 - b) Sul sito internet del Comune;
2. Per alienazioni il cui prezzo di stima superi i 500.000 Euro, l'avviso di vendita deve inoltre essere pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione almeno quindici giorni prima dell'effettuazione dell'incanto.
3. Il bando integrale di gara deve essere affisso all'Albo Pretorio del Comune per almeno trenta giorni.
4. E' comunque facoltà del responsabile del servizio competente procedere ad ulteriori forme di pubblicità degli incanti.

ART.8 – COMMISSIONE DI GARA

1. L'incanto ha luogo nell'ufficio indicato nell'avviso di gara e viene effettuato da apposita commissione costituita ai sensi dell'art.10 del vigente regolamento dei contratti.
2. Per gli incanti di cui al presente regolamento il Presidente della commissione di gara, in deroga al comma 3 dell'art.10 del regolamento dei contratti, può essere individuato dalla Giunta comunale in un qualsiasi dirigente.

ART.9 – OFFERTE PER PROCURA O PER PERSONA DA NOMINARE

1. Sono ammesse le offerte per procura ed anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
3. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto di aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante dichiarazione di accettazione resa nelle forme di cui al D.P.R.445/2000. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come il vero ed unico aggiudicatario.
4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo l'accettazione della dichiarazione.
5. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione di nomina.

ART.10 – DEPOSITI DI GARANZIA E PER SPESE CONTRATTUALI

1. Nessuno può partecipare all'asta se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria comunale o con altra modalità indicata nell'avviso di gara, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo sul quale l'incanto viene aperto e l'ammontare presunto delle spese contrattuali indicato nell'avviso di gara.
2. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare il deposito di cui al precedente comma. Di ogni mancanza o carenza di detti depositi sono responsabili in solido chi presiede l'incanto e chi l'assiste come segretario.
3. Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.

ART.11 – MODALITA' DELLA GARA

1. Le schede contenenti l'offerta devono essere racchiuse in busta sigillata e firmata dall'offerente sui lembi di chiusura.
2. Nell'offerta deve chiaramente essere specificato se la percentuale offerta è in aumento o in ribasso. Ove non sia specificato l'offerta si intende sempre in aumento.
3. La busta contenente l'offerta deve essere racchiusa, unitamente al documento comprovante l'avvenuto deposito e alla richiesta di partecipazione all'incanto con specificazione delle generalità dell'offerente, della sua residenza o sede legale, del codice fiscale e del bene che si intende acquistare, in altro plico, a sua volta sigillato e firmato sui lembi di chiusura.
4. All'esterno del plico deve essere scritto in stampatello e in modo ben visibile "OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE" secondo le indicazioni meglio specificate nel bando di gara.
5. La forma di invio del plico contenente l'offerta ed i documenti è a discrezione e a totale rischio dell'offerente e deve pervenire al protocollo generale del Comune non più tardi del giorno precedente a quello fissato per la gara, entro l'ora stabilita nell'avviso, a pena di esclusione.
6. L'amministrazione comunale non risponde per le offerte che non siano pervenute o che siano pervenute oltre i termini fissati nell'avviso di gara.
7. Il giorno precedente a quello della gara, il tecnico incaricato dalla Giunta comunale ai sensi del precedente art.3 stabilisce la percentuale massima di ribasso ammissibile e la evidenzia in una scheda recante la sua firma; racchiude tale scheda in una busta sigillata e firmata sui lembi di chiusura e la consegna al Presidente della commissione di gara, immediatamente prima dell'effettuazione della stessa.
8. Il tecnico incaricato della redazione della stima dei beni non può far parte della commissione di gara.
9. Ricevute tutte le offerte il Presidente della commissione, nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso di gara, apre i pieghi in presenza dei concorrenti che intendono presenziare e controlla preliminarmente che la richiesta di partecipazione contenga tutti gli elementi identificativi dell'offerente richiesti nell'avviso di gara, nonché i documenti comprovanti l'avvenuto deposito cauzionale.
10. I concorrenti la cui identificazione non sia rilevabile dalla richiesta o che non abbiano effettuato il deposito ovvero l'abbiano effettuato in modo

difforme da quanto previsto nell'avviso di gara, sono immediatamente esclusi dalla gara stessa.

11. Quindi il Presidente, per i concorrenti ammessi, provvede ad aprire le buste delle offerte, leggendo ad alta voce le percentuali, in aumento o in ribasso, offerte dai singoli concorrenti.
12. Ove vi siano offerte in aumento, l'aggiudicazione è effettuata in favore di colui che ha presentato la percentuale di aumento più alta e la procedura di gara viene dichiarata chiusa.
13. Ove vi siano solo offerte in ribasso, il Presidente apre la scheda segreta dell'Amministrazione contenente la percentuale massima di ribasso ammissibile. L'aggiudicazione è effettuata a favore di colui che ha presentato la minore percentuale di ribasso, nei limiti comunque del massimo ribasso ammissibile.
14. Quando risulti che due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano fatto la stessa offerta e questa sia valida per l'aggiudicazione, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, sempre a mezzo di schede segrete.
15. A tal fine il Presidente calcola il prezzo base, costituito dal prezzo di stima maggiorato o diminuito della percentuale di rialzo o di ribasso offerta dai concorrenti ed invita i concorrenti a formulare, su tale prezzo, un'offerta in aumento espressa in percentuale. L'offerta, firmata dall'offerente, sarà contenuta in scheda racchiusa in busta sigillata e consegnata direttamente al Presidente che, raccolte tutte le offerte, procede alla loro apertura e alla conseguente aggiudicazione a colui che ha offerto la maggiore percentuale in aumento.
16. Ove anche uno solo di coloro che fecero offerte uguali non sia presente, o i presenti non intendano migliorare l'offerta, si procede a sorteggio.
17. Ove tutte le offerte contengano ribassi superiori a quello massimo ammissibile, la gara è dichiarata deserta.

ART.12 – VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA

1. Nel caso che risulti infruttuoso l'esperimento di gara, l'Amministrazione comunale, fatta salva la possibilità di ripetere la gara con un prezzo a base d'asta diminuito di una percentuale pari alla metà del massimo ribasso ammissibile contenuto nella scheda segreta di cui al comma 7 del precedente articolo, può procedere alla vendita a trattativa privata, al prezzo di stima decurtato del massimo ribasso ammissibile, come risultante dalla scheda segreta del procedimento di gara risultato infruttuoso. La decisione deve essere formalizzata con deliberazione della Giunta comunale.
2. Al fine di procedere alla vendita a trattativa privata, l'Amministrazione comunale pubblica, con le modalità di cui ai precedenti artt.6 e 7, per quanto compatibili, l'elenco dei beni da vendere con il prezzo di vendita richiesto e l'ammontare del deposito cauzionale. L'offerta di vendita, salvo revoca della stessa da disporsi con deliberazione della Giunta comunale, rimane aperta a tempo indeterminato.
3. Chiunque sia interessato all'acquisto dovrà far pervenire all'Amministrazione comunale la sua adesione all'offerta di vendita, specificando l'immobile che intende acquistare al prezzo indicato nell'offerta di vendita.
4. La dichiarazione di adesione deve essere accompagnata dalla documentazione comprovante l'avvenuto deposito cauzionale.

5. Entro venti giorni dalla data in cui perviene l'offerta valida, il dirigente del servizio competente dispone con propria determinazione la vendita dell'immobile all'offerente. Il dirigente a cui compete la procedura di vendita a trattativa privata è quello individuato come Presidente della commissione di gara andata deserta, ovvero diverso dirigente individuato con la deliberazione della Giunta comunale di cui all'ultimo capoverso del precedente comma 1.
6. Ove, nei quindici giorni successivi all'arrivo della prima offerta, pervengano ulteriori offerte di acquisto, il dirigente del servizio invita gli offerenti a far pervenire, entro e non oltre quindici giorni dalla data dell'invito, un'offerta in aumento espressa in percentuale sul prezzo di vendita.
7. L'offerta, sottoscritta dall'offerente, deve essere contenuta in busta sigillata e firmata sui lembi di chiusura. All'esterno della busta deve essere scritto in stampatello e in modo ben visibile "OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE" secondo le indicazioni meglio specificate nella lettera d'invito.
8. L'esame delle offerte si svolge nel giorno, ora e luogo specificati nella lettera d'invito alla presenza dei concorrenti che intendano presenziare ed è curato direttamente dal dirigente del servizio, assistito da due testimoni. Il dirigente del servizio aggiudica a favore di colui che ha offerto la maggior percentuale di rialzo sul prezzo di vendita.
9. Di tale aggiudicazione il dirigente del servizio redige processo verbale, da approvarsi con successiva determinazione.
10. Ove, nonostante l'invito, non pervengano nei termini prescritti offerte in aumento, il bene viene aggiudicato al primo offerente. Ove le offerte originarie fossero contemporanee, si procede a sorteggio previo avviso agli offerenti interessati, che possono presenziare; si considerano contemporanee le offerte pervenute al protocollo generale del Comune nello stesso giorno.

ART.13 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. I beni immobili possono essere venduti a trattativa privata diretta, ad un prezzo non inferiore a quello di stima, 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) in caso di immobili gravati da contratti di affitto in corso di validità, quando la vendita sia effettuata a favore dell'affittuario;
 - e) 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;
 - f) 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;
- g) quando l'amministrazione riceva un'offerta che superi di almeno il 30% il prezzo di stima.

ART.14 – IL CONTRATTO

1. Nei sessanta giorni successivi alla determinazione di aggiudicazione definitiva si procede alla stipula del contratto di compravendita.
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.
3. Tutte le spese contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario.

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 – Perizia e stima dei beni
- Art. 4 – Condizioni generali di vendita
- Art. 5 – Modalità di vendita
- Art. 6 – Gli incanti
- Art. 7 – Pubblicità degli avvisi di vendita
- Art. 8 – Commissione di gara
- Art. 9 – Offerte per procura o per persona da nominare
- Art.10 – Depositi di garanzia e per spese contrattuali
- Art.11 – Modalità della gara
- Art.12 – Vendita a trattativa privata
- Art.13 – Trattativa privata diretta
- Art.14 – Il contratto
- Art.15 – Norma di rinvio
- Art.16 – Entrata in vigore