

ee
del 17-1-93 3

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**



Disposizioni Generali


**Art.1
Oggetto**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n.127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Capannori, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n.783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n.454 e successive modificazioni, fermi restando i principi generali sull'ordinamento giuridico contabile.
2. Il regolamento persegue criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà dell'Amministrazione Comunale utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e semplificare le procedure di alienazione stessa.

**Art.2
Individuazione dei beni**

1. L'elenco dei beni da alienare sono indicati nella deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del bilancio preventivo annuale sulla base di un giudizio di stima. La delibera consiliare di approvazione del bilancio preventivo costituisce autorizzazione all'alienazione.
2. Qualora per esigenze di mercato o per altre motivazioni, si ritenesse opportuno procedere alla vendita dell'immobile prima dell'approvazione del nuovo bilancio preventivo ovvero si dovesse procedere all'alienazione di immobili diversi da quelli elencati nei documenti di programmazione, la relativa decisione deve essere assunta con uno specifico provvedimento consiliare.
4. I successivi provvedimenti, inerenti alla procedura di vendita, sono assunti con determinazioni dei responsabili delle strutture competenti.

**Art. 3
Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica**



1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato, è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione.

Sistemi di vendita

Art. 4

Determinazione del valore di vendita

1. Il valore di vendita dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa redatta dal servizio patrimonio o da tecnico esterno appositamente incaricato, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile.
4. Il prezzo di stima così determinato si intende al netto degli oneri fiscali, che sono comunque a carico dell'acquirente, così come le spese tecniche (ad esempio, per la redazione di frazionamenti catastali, volture o altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita) e le spese contrattuali.
5. Il prezzo di stima, come sopra determinato, e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nella lettera d'invito.

Art. 5

Metodi di alienazione

1. L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione dei beni immobili mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi di vendita diretta e trattativa privata indicati negli articoli seguenti.

Art. 6

Vendita diretta

1. È ammessa la vendita diretta, indipendentemente dal valore del bene, con deliberazione del Consiglio Comunale o dall'organo comunale competente a seguito di eventuali modifiche legislative, nei casi di:
 - a) Alienazione a favore di enti ed organismi pubblici, società, consorzi, a partecipazione pubblica maggioritaria;
 - b) Quando i pubblici incanti siano andati deserti.
2. la vendita diretta è altresì ammessa, purchè, il valore del bene sia inferiore a 150.000,00 Euro, nei seguenti casi:
 - a) qualora la situazione oggettiva del bene rilevata in apposite relazioni istruttorie dell'ufficio comunale competente, evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
 - b) qualora si tratti di alienazione a favore di coloro che sono usufruttuari, locatari e assegnatari in base a titolo idoneo degli immobili di cui si procede alla vendita.
3. Nell'ipotesi in cui le condizioni di cui al comma 1, lett. A) ricorrano in capo a più soggetti, si procede in virtù dell'articolo 7.



Art. 7
Trattativa privata

1. Si procede a trattativa privata con pluralità di concorrenti nelle seguenti ipotesi:
 - a) qualora il pubblico incanto sia andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un ulteriore esperimento. In questo caso il prezzo a base d'asta potrà essere motivatamente ribassato dall'Ufficio competente entro il limite massimo del 20%;
 - b) qualora il valore del bene sia inferiore a 150.000,00 euro e non si rientri nei casi previsti dall'art. 6 comma 2;
 - c) nel caso di cui al terzo comma dell'articolo 6 si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
2. Le trattative di cui ai commi precedenti sono condotte in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicità mediante:
 - a) affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio per giorni trenta;
 - b) Pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito internet dell'Ente.
3. In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate, comunque, anche altre forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto.

Procedura di gara

Art. 8
Metodo di aggiudicazione

1. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, indicato nel bando.

Art. 9
Pubblicità

1. Nel caso di pubblico incanto, è data ampia pubblicità alla gara secondo la normativa vigente al momento, nonché comunque, mediante pubblicazione del bando all'albo pretorio, sul sito web comunale e per estratto al Bollettino Ufficiale Regione Toscana. Inoltre possono essere individuati i canali ritenuti più idonei, in funzione delle caratteristiche dei beni da alienare, al fine di raggiungere la più ampia cerchia di potenziali acquirenti.

2. Nel caso di trattativa privata con pluralità di concorrenti, l'invito ad offrire è reso pubblico mediante affissione all'albo pretorio e pubblicazione sul sito web comunale e con ogni altra forma ritenuta idonea, in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento.

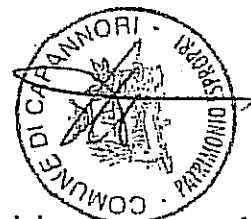
Art. 10



Presentazione dell'offerta

1. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d'invito, non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione all'albo pretorio del bando stesso o di spedizione della comunicazione.
2. L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato o da suo legale rappresentante, ai sensi degli articoli 21 e 38 del D.P.R. n° 445 del 18 agosto 2000.
3. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.
4. L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica.
5. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.
Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto.
6. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.
7. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

Art. 11 Garanzie



1. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta, su decisione del servizio competente, la costituzione di una cauzione almeno pari al 5% del valore posto a base della gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto a causa del soggetto aggiudicatario.
2. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.
3. La cauzione può essere costituita mediante deposito in contanti presso la Tesoreria del Comune di Capannori, assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Capannori o fideiussione bancaria o polizza fideiussoria rilasciata a favore del Comune di Capannori da primario istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice autorizzata.
4. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione definitiva.

5. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale di Capannori, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

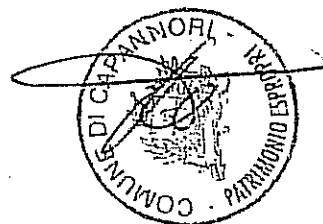
6. I soggetti offerenti sono inoltre tenuti al deposito, nelle stesse forme previste per la cauzione, dell'importo corrispondente al preventivo delle spese tecniche, amministrative e contrattuali poste a carico dell'acquirente.

Art. 12 **Svolgimento della gara**

1. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente.
2. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
3. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.
4. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.
5. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'appalto con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.
6. Se l'incanto non può compiersi nello stesso giorno in cui è stato aperto sarà continuato nel primo giorno seguente non festivo
7. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

Art. 13 **Cause di esclusione dalla gara**

1. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:
 - a) le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
 - b) le offerte espresse in modo condizionato;
 - c) le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata e le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
 - d) la mancata costituzione della cauzione e il deposito delle spese, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante;



- e) le offerte non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- f) il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto.

Stipula del contratto

Art. 14

Termini di sottoscrizione

1. La stipulazione dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro e non oltre 180 giorni dalla notifica dell'approvazione del verbale di aggiudicazione definitiva, in data da concordarsi tra le parti, presso uno studio notarile scelto dall'acquirente. Tutte le spese di stipulazione inerenti e conseguenti ad essa saranno a totale carico dell'acquirente.
2. Decorsi 180 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, ove non sia possibile stipulare l'atto per cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario (es. regolarizzazioni catastali o eventuali rimozioni di vincoli, acquisizioni di nulla osta o pareri da parte di enti terzi) il termine stabilito per la stipula del contratto si intenderà automaticamente modificato in funzione di quanto sopra specificato.
3. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

Art. 15

Corresponsione del prezzo di acquisto

1. Il prezzo di acquisto deve essere pagato prima della sottoscrizione dell'atto d'acquisto.
2. Qualora l'acquirente dimostri di non poter procedere al pagamento come sopra indicato, l'ufficio competente al procedimento dei contratti, se rogato dal Segretario Generale, oppure l'ufficio del patrimonio, se rogato da notaio esterno, potrà autorizzare il pagamento al momento del rogito tramite assegno circolare.

Norme finali

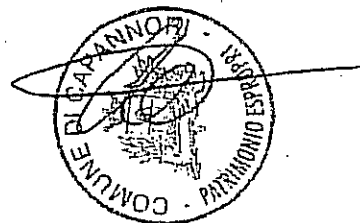
Art. 16

Abrogazione di norme

1. Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

Art. 17

Entrata in vigore



Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività della deliberazione di approvazione Consiliare.

