



COMUNE di EMPOLI

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI
(approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del)

INDICE

• Art.1 Finalità del Regolamento	<i>p.3</i>
• Art.2 Beni alienabili	<i>p. 3</i>
• Art.3 Beni soggetti al diritto di prelazione	<i>p. 3</i>
• Art.4 Programmazione delle alienazioni	<i>p. 4</i>
• Art.5 Vendita dei beni non compresi nel piano delle alienazioni	<i>p.4</i>
• Art .6 Beni soggetti al diritto di retrocessione	<i>p.4</i>
• Art. 7 La valutazione dei beni immobili	<i>p.5</i>
• Art. 8 Responsabile del procedimento	<i>p.5</i>
• Art. 9 Procedure di vendita	<i>p. 6</i>
• Art. 10 Commissione di gara	<i>p. 6</i>
• Art.11 Asta pubblica a norma dell'art.73 <i>lett.re b) e c)</i> R.D. 827/1924	<i>p. 6</i>
• Art. 12 Asta deserta	<i>p. 7</i>
• Art.13 Garanzia e cauzioni	<i>p. 7</i>
• Art.14 Trattativa privata diretta	<i>p. 7</i>
• Art.15 Trattativa privata diretta proceduta da gara ufficiosa	<i>p.8</i>
• Art. 16 Permuta	<i>p. 9</i>
• Art.17 Pubblicità	<i>p.9</i>
• Art. 18 Diritto di accesso	<i>p. 10</i>
• Art.19 Norma finale	<i>p. 10</i>

ART. 1 – Finalità del Regolamento

Il presente Regolamento, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Empoli in attuazione anche alle disposizioni del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, per quanto compatibile, assicurando il rispetto dei principi di imparzialità, pubblicità, trasparenza, economicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle procedure di vendita.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento si rimanda alle disposizioni di legge in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico, ed, in particolare, alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, avendo riguardo in particolare alle disposizioni del RD n° 827 del 23.05.1924 e s.m.i., in quanto non contrastanti con i contenuti del presente regolamento.

ART. 2 – Beni alienabili

Sono considerati al fine del presente regolamento beni alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b) I beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune, a norma dell'art. 824 ss. c.c., per i quali sia cessata la destinazione a pubblica utilità, ivi inclusi i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause, salvo il diritto di retrocessione nei termini di cui al successivo art. 6;
- c) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b), ivi compresi i diritti edificatori relativi a terreni di proprietà comunale da delocalizzare in aree private, nel rispetto delle disposizioni del vigente regolamento urbanistico;
- d) i beni immobili facenti parte del demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga motivato provvedimento di sdemanializzazione.

Sono alienabili i beni immobili, ancorché soggetti a vincolo storico-artistico, purché il competente ufficio comunale abbia acquisito, in presenza dei presupposti di legge e comunque prima del rogito dell'atto di vendita, il nulla osta da parte della Soprintendenza della Regione, previa verifica dell'interesse culturale di cui al d.lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. .

ART. 3 – Beni soggetti al diritto di prelazione

Qualora il bene sia gravato da un diritto di prelazione legale o volontaria, ovvero sia nel possesso e/o nell'utilizzazione di terzi, la circostanza deve essere precisata nell'avviso di vendita, senza comunque la necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione e l'aggiudicazione dovrà essere a questi comunicata nei modi stabiliti dalla legge in materia.

In caso di espletamento di gara ufficiosa, ovvero di asta pubblica, al titolare di tale diritto deve essere notificata l'avvenuta aggiudicazione provvisoria, affinché possa esercitare, nei termini fissati dalla legge, il proprio diritto.

ART. 4 – Programmazione delle alienazioni

L'operato dell'amministrazione si ispira al principio della programmazione economico-finanziaria pluriennale degli obiettivi, con l'effettivo coordinamento dei suoi settori ed individuazione dei mezzi necessari per il raggiungimento degli stessi.

Il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, approva il Piano delle alienazioni comunali e valorizzazioni immobiliari, quale documento fondamentale nella programmazione delle vendite immobiliari che lo stesso intende avviare ai fini degli esercizi finanziari di riferimento.

Il piano, predisposto dalla Giunta, è approvato dal Consiglio Comunale ogni anno come allegato al Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economica finanziaria pluriennale.

ART. 5 – Vendita dei beni non compresi nel piano territoriale delle alienazioni

Fermo restando quanto previsto dall'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in ogni momento e con provvedimento motivato di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano, previa adozione di apposita delibera di integrazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al precedente art. 4.

ART. 6 - Beni soggetti al diritto di retrocessione

L'inserimento del bene immobile nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari o la deliberazione di integrazione di cui al precedente articolo equivale a dichiarazione di inservibilità del bene, nel caso non sia stata già effettuata in precedenza. A questo fine, l'avvenuta approvazione del Piano è comunicata individualmente ai precedenti proprietari o altri titolari di diritto di retrocessione, se facilmente individuabili.

Tali soggetti, se il loro diritto non è prescritto nell'ordinario termine decennale, decorrente dalla data in cui è stato eseguito il decreto di esproprio, hanno facoltà di presentare all'amministrazione apposita richiesta di retrocessione, che deve pervenire a questa Amministrazione entro 1 anno, nel caso di retrocessione totale, ovvero entro 3 mesi, nel caso di retrocessione parziale, dalla comunicazione personale o dalla pubblicazione, per i soggetti di non facile individuazione.

Trascorso tale termine decadenziale, l'amministrazione può liberamente alienare il bene immobile.

Ai soli fini della determinazione del prezzo di retrocessione e non di quello di vendita si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 327 del 08/06/2013 e s.m.i. in materia di espropriazione per pubblica utilità e non quelle di cui al successivo art. 7 "Valutazione dei beni immobili".

Nell'ipotesi in cui il bene sia pervenuto all'A.C. in forza di un contratto di cessione volontaria, ancorché nell'ambito di un procedimento espropriativo, il bene immobile è da intendersi definitivamente acquisito al patrimonio comunale e pertanto l'amministrazione può liberamente alienare l'immobile, senza l'obbligo di dover ricorrere all'applicazione di quanto disposto nel presente articolo.

ART. 7 – La valutazione dei beni immobili

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale, di cui è accertata d'ufficio la disponibilità.

L'immobile è identificato nella sua effettiva consistenza corredato delle pertinenze di eventuali diritti e servitù attive e passive sullo stesso gravanti, fermo restando quanto disposto dall'art. 58 c.3 del D.L. 112 del 25/06/2008 in merito agli effetti dichiarativi della proprietà e della trascrizione a norma dell'art. 2644 del codice civile.

L'immobile da alienare è preventivamente valutato al più probabile prezzo di mercato, a cura di competente tecnico dell'Amministrazione Comunale. Qualora sia ritenuto necessario, per la particolarità della vendita, il prezzo di stima potrà essere determinato di concerto con commissioni tecniche all'uopo costituite o con l'Agenzia del Territorio, ovvero da terne di tecnici della stessa Amministrazione.

La perizia estimativa dovrà indicare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile ed, ove accertabile, tenere di conto del grado di interesse all'acquisto e del potenziale mercato di riferimento, anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.

Il prezzo di stima è al netto degli oneri fiscali e delle spese contrattuali che restano a carico dell'acquirente.

ART. 8 – Il Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento è competente per l'adozione di tutti gli atti del procedimento contrattuale; quali l'istruttoria, l'indizione della gara, l'espletamento degli atti per l'aggiudicazione della gara stessa.

Compete al Dirigente del Settore l'approvazione degli atti definitivi e la sottoscrizione del relativo contratto.

Il responsabile, se necessario, può conferire a tecnici esterni all'amministrazione l'incarico di procedere ad operazioni di frazionamento o a pratiche catastali, purché nel rispetto delle disposizioni di legge in materia.

ART. 9 – Procedure di vendita

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) trattativa privata diretta;
- d) permuta.

ART. 10 – La Commissione di gara

La Commissione di gara è composta da n° 3 membri ed è nominata tra soggetti qualificati anche esterni all'Amministrazione Comunale.

La Commissione agisce nella sua collegialità.

Per lo svolgimento delle sue attività, la Commissione ha diritto ad avere conoscenza di tutti gli elementi connessi alla procedura di gara, anche mediante accesso ai singoli settori ed uffici, i quali sono tenuti a mettere a disposizione tutta la documentazione necessaria all'espletamento delle attività.

ART. 11 – Asta Pubblica a norma dell'art. 73 lett.re b) e c) RD 827/1924

L'amministrazione comunale può procedere all'alienazione dei beni immobili tramite asta così come disciplinata dall'art. 73 lett.re b) e c) del R.D. 827/1924.

La determinazione dirigenziale che approva l'avviso d'asta indica nel dettaglio i beni oggetto di alienazione e i criteri di aggiudicazione.

Il bene sarà assegnato a colui il quale abbia presentato l'offerta migliore, fra quelle ammesse, tenuto conto del metodo prescelto per l'asta. A tal fine i partecipanti all'asta dovranno trasmettere all'amministrazione comunale le offerte indicanti il prezzo offerto scritto in cifre e in lettere. In caso di contrasto prevale quella indicata in lettere.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile per esteso e pervenire inderogabilmente, anche tramite posta elettronica certificata, ove previsto dall'avviso, unitamente a tutta l'altra documentazione prevista dal bando, entro il termine stabilito nel citato avviso, che non potrà essere inferiore a 15gg.

In caso di parità si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme che disciplinano la contabilità generale dello Stato.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo di base d'asta, purché l'amministrazione abbia indicato nell'avviso d'asta che l'aggiudicazione avvenga anche se presentata una sola offerta.

L'aggiudicazione definitiva è fatta a favore dell'offerta migliore con apposita determinazione del Dirigente Responsabile.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue dalla aggiudicazione definitiva.

Per tutto quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia a quanto stabilito dagli artt. 63 ss. del R.D n. 827/1924.

ART 12 – Aste deserte

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione ha la facoltà di indirne una seconda riducendo il prezzo a base d'asta fino a un massimo del 10 %.

Laddove anche il secondo esperimento vada deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di vendere il bene a trattativa privata secondo quanto stabilito dall'articolo 14 del presente regolamento.

ART. 13 – Garanzie e Cauzione

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali a favore di terzi.

L'offerta deve essere garantita dal deposito di una cauzione, presso la Tesoreria comunale nei modi stabiliti dal bando d'asta o da apposito avviso pubblico, pari al 10% del prezzo riportato nel bando d'asta o in apposito avviso pubblico o dell'offerta nel caso di asta col metodo di cui alla lett. b) del R.D. n. 827/1924.

In caso di aggiudicazione, tale importo sarà trattenuto dall'amministrazione comunale come caparra confirmatoria, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incassato se l'aggiudicatario rinunci alla stipula del contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

Nell'ipotesi in cui si proceda al rogito del contratto la stessa potrà essere detratta dal prezzo finale di vendita.

In ogni caso il deposito cauzionale sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva .

L'acquirente è immesso nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dal giorno della stipula del contratto.

Art. 14 - Trattativa privata diretta

Garantiti i principi di trasparenza e di pubblicità, al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune, di incentivare i fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle ipotesi di seguito riportate:

1. l'alienazione di beni immobili a favore di Amministrazioni dello Stato o Enti Pubblici, ovvero di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali, o per loro sedi, ovvero per il raggiungimento di particolari e motivate finalità di pubblico interesse;

2. alienazione di beni immobili a favore di Enti morali con finalità sociali e /o di pubblico interesse;
3. alienazione di beni immobili sui quali insiste un valido diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici e/o privati;
4. quando l'alienazione avvenga a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria e il bene da alienare sia in relazione con la vertenza stessa;
5. alienazioni aventi ad oggetto beni immobili individuati come pertinenza dell'immobile principale, nei confronti del proprietario dell'immobile principale;
6. alienazione di beni immobili compresi in piani attuativi da realizzare i quali non hanno funzione autonoma ed indipendente rispetto alla restante quota del comparto. In tal caso l'alienazione è ammessa esclusivamente a favore di un unico soggetto, purché lo stesso detenga il 90% del totale del comparto;
7. alienazioni di beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione Comunale, quali relitti, pertinenze stradali, etc.;
8. alienazione di beni immobili per i quali siano prevedibili e periziabili importanti investimenti manutentivi, o in caso di gestioni degli stessi eccessivamente onerose, e il cui valore di stima non sia superiore a 50.000,00 €;
9. alienazione di fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano interesse per un unico soggetto;
10. a seguito di due aste andate deserte, al prezzo non inferiore a quello dell'ultimo avviso proposto a base di gara.

L'individuazione delle ipotesi di cui ai precedenti punti dovrà avvenire con specifica deliberazione della Giunta Comunale, a seguito di apposita relazione del dirigente competente.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative condotte direttamente con l'acquirente ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi dell' articolo 7 del presente regolamento e sulla base di una perizia di stima che certifichi la congruità del prezzo del bene.

ART. 15 – Trattativa Privata diretta proceduta da gara ufficiosa

L'amministrazione pubblica di norma avvisi pubblici finalizzati ad ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto degli beni immobili disponibili, inseriti nel piano annuale approvato con delibera consiliare, allo scopo di individuare i soggetti intenzionati all'acquisto, con i quali procedere alla selezione finalizzata alla vendita attraverso una procedura di trattativa privata, mediante espletamento di gara ufficiosa, con il criterio del miglior prezzo rispetto all'importo stabilito a base di gara ovvero, ove ne ricorrano le condizioni, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Alla successiva procedura di gara finalizzata all'individuazione della migliore offerta, saranno invitati a partecipare tutti e soltanto i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse attraverso i citati avvisi pubblici.

Nel caso nel bando siano proposti più immobili in vendita, sarà possibile presentare la manifestazione di interesse per un solo immobile. Nel caso di presentazione di manifestazione di interesse per più immobili verrà richiesto di emettere offerta vincolante esclusivamente per l'immobile di maggior valore a base d'asta tra quelli oggetto della manifestazione.

La trattativa privata preceduta da gara ufficiosa è quindi una procedura svolta esclusivamente tra i potenziali acquirenti, ai quali l'amministrazione con apposita comunicazione richiede la presentazione di un'offerta vincolante anche con riguardo agli eventuali adempimenti a carico degli stessi, debitamente specificati nell'avviso di gara.

Le offerte devono pervenire inderogabilmente entro il termine indicato dall'amministrazione nella citata comunicazione.

L'amministrazione Comunale darà comunicazione del giorno in cui sarà espletato l'incanto.

La Commissione di gara di cui al precedente art. 10 procede alle operazioni di gara.

Delle operazioni eseguite sarà redatto il relativo verbale.

L'aggiudicazione definitiva è fatta a favore dell'offerta migliore con apposita determinazione del Dirigente Responsabile e debitamente comunicata all'aggiudicatario.

ART. 16 – Permuta

Quando concorrano le circostanze di convenienza patrimoniale e/o utilità generale, è ammessa la permuta a trattativa privata con enti e privati.

La permuta, purché il bene che ne è oggetto sia compreso nel piano delle alienazioni, deve essere approvata con delibera di Giunta comunale indicante le ragioni per le quali è necessaria l'acquisizione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

Qualora il bene interessato non è incluso nel piano delle alienazioni, ogni determinazione spetta al consiglio comunale, tramite apposita delibera di integrazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari .

La permuta degli immobili potrà avvenire anche con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi del precedente articolo 7 del presente regolamento.

ART. 17 – Pubblicità

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 e s.m.i. sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta che alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi d'asta e gli avvisi di evidenza pubblica per la trattativa privata preceduta da gara ufficiosa devono essere obbligatoriamente pubblicati all'Albo pretorio e sul sito WEB del Comune e data notizia con Pubbliche Affissioni negli appositi spazi.

Quando il valore delle singole alienazioni è pari o superiore all'importo di € 500.000,00 la pubblicazione viene curata per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale oltre che sul Bollettino Ufficiale della Regione almeno 15gg prima dell'espletamento della gara.

E' comunque facoltà del responsabile del procedimento procedere ad ulteriori forme di pubblicità, tenuto conto anche del potenziale interesse all'acquisto del bene.

ART. 18 – Diritto di accesso

I soggetti interessati al procedimento di alienazione possono chiedere la visione degli atti con istanza, rivolta al responsabile del procedimento ed estrane copia degli atti facendone richiesta scritta, previo pagamento delle spese di riproduzione.

Sono esclusi dall'accesso gli atti inerenti gli stati e le qualità personali dei concorrenti.

ART. 19 – Norma finale

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore e al Regolamento dei contratti del Comune.