

COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

*Regione Toscana***Provincia di Livorno*

REGOLAMENTO ALIENAZIONE BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Articolo 1

Oggetto

Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Campo nell'Elba, secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione, anche in parziale deroga alle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla contabilità generale degli enti locali fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Articolo 2

Caratteristiche dei beni da alienare

I beni comunali vengono alienati a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni manifeste e non manifeste così come spettano al Comune di Campo nell'Elba in forza dei titoli e del possesso e con i vincoli urbanistici e paesaggistici relativi.

Articolo 3

Stima sommaria

Preliminarmente all'alienazione verrà redatta da un tecnico del Comune una stima sommaria per l'individuazione del valore ai fini della classificazione di cui all'articolo seguente.

Articolo 4

Classificazione dei beni in funzione del valore

I beni verranno classificati, in funzione del valore della stima sommaria attribuito, in quattro classi:

- Classe A	stima sommaria	maggiore di	387.342,67 Euro
- Classe B	stima sommaria	inferiore a	387.342,67 Euro
		maggiore di	180.759,91 Euro
- Classe C	stima sommaria	inferiore a	180.759,91 Euro
		maggiore di	25.822,84 Euro
- Classe D	stima sommaria	inferiore a	25.822,84 Euro

Articolo 5

Perizia dettagliata dei beni

Per ciascun bene così come classificato secondo l'articolo precedente verrà redatta una perizia dettagliata, affidando l'incarico per la valutazione sulla base dei seguenti criteri:

- Per i beni di classe A, ovvero con stima sommaria maggiore di 387.342,67 Euro, si procederà alla redazione della perizia dettagliata affidando l'incarico a qualificato e referenziato soggetto valutatore, ovvero a società specializzate nell'attività di valutazione immobiliare o ad un professionista iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Ufficiali del Tribunale di Livorno;
- Per i beni di classe B - C e D si procederà alla stima redatta da un tecnico dell'Amministrazione Comunale al quale sarà affidato l'incarico.

E' fatta salva in ogni caso e per tutti i beni individuati e classificati ai sensi del precedente art.4 la possibilità di avvalersi per la redazione delle perizie di stima dell'U.T.E. di Livorno. Qualora si verificano, in sede di stima sommaria e di perizia dettagliata, difformi valutazioni sull'effettivo valore dell'immobile tali da ricondurre il bene ad una classe superiore, la perizia dettagliata definitiva verrà eseguita dall'organo competente per la classe superiore.

Articolo 6

Modalità di alienazione

I beni verranno alienati, previa deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42, comma 2, lettera 1), D.Lgs.n.267 del 18/08/2000 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali:

- Trattativa privata;
- Asta pubblica.

Articolo 7

Trattativa Privata

L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata nei seguenti casi:

- a) se il bene è di classe D, ovvero con valore inferiore a Euro 25.822,84;
- b) se il bene non è di classe D ma le caratteristiche dello stesso indicano che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo nei seguenti casi:
 1. unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 2. terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 3. terreni di proprietà comunale privi di particolare interesse ambientale e/o paesaggistico su cui insistano manufatti abusivi edificati, da terzi ed oggetto di tempestiva istanza di condono ai sensi delle leggi n.47/85 o n.724/94 e L.R.T. 43/04 e L.308/04 art.1 comma 39;

In tale ipotesi gli occupatori dei terreni interessati al loro acquisto dovranno corrispondere all'Amministrazione Comunale, sino alla data della stipula dell'atto pubblico di vendita, una indennità di occupazione il cui ammontare verrà determinato con apposita deliberazione di Giunta Comunale ai sensi dell'art.48 del D.Lgs.n.267 del 18/08/2000 "T.U.E.L. e s.m.i.;

4. manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
5. occupanti di immobili e/o porzione di immobile di proprietà dell'Amministrazione Comunale;
6. porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
7. se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri enti pubblici in genere;
8. se trattasi di penna;
9. qualora su un'area di proprietà dell'Amministrazione comunale sia stata formulata domanda di acquisto da parte di una cooperativa edilizia e/o di un consorzio, al fine di attuare specifici progetti tesi al recupero urbanistico ed ambientale di località esistenti, purché non in contrasto con le strategie dell'Amministrazione comunale.
10. A seguito di avviso pubblico, sia verificata la sussistenza della manifestazione di interesse alla acquisizione del sopra menzionato bene da parte di un unico soggetto.

Il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo non inferiore al valore della stima.

Articolo 8

Modalità di presentazione dell'offerta

Salva l'ipotesi in cui gli elementi di seguito indicati ai punti 1), 2) e 3) siano stati già determinati unilateralmente dall'Amministrazione Comunale i soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno all'Amministrazione Comunale una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni:

- 1) il prezzo a corpo offerto per l'immobile
- 2) le modalità di pagamento
- 3) le garanzie offerte in caso di pagamento differito
La proposta irrevocabile di acquisto dovrà comunque contenere le seguenti dichiarazioni:
 - 4) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
 - 5) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerato il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
 - 6) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
 - 7) di accettare, nella fattispecie di cui all'art.7, lettera b), n.3, di corrispondere all'Amministrazione l'indennità di occupazione dovuta sino al momento della stipula dell'alto.

Articolo 9

Pagamento rateizzato

Qualora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano, nell'ipotesi di vendita privata, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di 36 rate mensili salve ulteriori eventuali deroghe determinate con proprio atto deliberativo motivato dalla Giunta Comunale.

La Giunta Comunale, con propria deliberazione motivata, può altresì prevedere la rateizzazione del pagamento, in ipotesi di asta pubblica, fino ad un massimo di 10 rate mensili. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, in caso di asta pubblica, sarà data esplicita informativa nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità di pagamento.

Nell'ipotesi di pagamento rateizzato l'Amministrazione comunale si riserva comunque l'ipoteca legale sull'immobile venduto. Detta ipoteca legale verrà comunque costituita a spese dell'acquirente.

Articolo 10 **Asta pubblica**

L'asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe A,B e C, ovvero con stima superiore a Euro 25.822,84 la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto, come meglio descritto nell'art.7.

La procedura prevede le seguenti fasi:

predisposizione dell'avviso d'asta;

- affissione in luoghi pubblici avviso d'asta e sua pubblicazione;
- espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse;
- aggiudicazione;
- espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento

Articolo 11 **Predisposizione avviso d'asta**

Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

1. i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;
2. il prezzo estimativo posto a base d'asta;
3. l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
4. gli eventuali vincoli e servitù;
5. l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo d'espletamento della gara e la composizione della Commissione di gara;
6. l'Ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
7. l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accertare in seconda fase esperimenti di miglioramento;
8. l'indicazione che il deposito cauzionale che l'offerente è tenuto a versare, mediante assegno circolare non trasferibile, deve essere pari al 10% del prezzo offerto.

Articolo 12 **Affissione e pubblicazione avviso d'asta**

Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi variano in funzione della classe del bene. Per i beni di classe A, B e C, si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio, negli enti ed uffici del Comune a forte presenza di pubblico, tramite i canali di comunicazione telematici ed in ogni forma che permetta la massima pubblicità.

Ogni avviso d'asta verrà altresì reso conoscibile per i cittadini mediante affissione di un congruo numero di manifesti.

Articolo 13

Espletamento della gara

Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione comunale una "Proposta irrevocabile d'acquisto" che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato, conformemente allo schema allegato al presente regolamento.

Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

- il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
- le modalità di pagamento; le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:
 1. l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Campo nell'Elba al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 2. gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con / senza possibilità di rilanci;
 3. l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi motivo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Campo nell'Elba, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 4. non si farà luogo alle restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
 5. tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna oltre all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita la dicitura: "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".

L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Campo nell'Elba a mezzo raccomandata A.R. oppure consegnata a mano entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

Alla proposta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di Campo nell'Elba, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara.

L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successive alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara. Il presidente della commissione di gara è il responsabile della procedura di gara, ovvero altro dirigente o funzionario dallo stesso delegato. Nello svolgimento della gara svolgono funzioni di testi due impiegati comunali. Un funzionario assistente all'esperimento per la redazione del verbale, che è firmato da lui, dal presidente e dai testi.

La gara è pubblica.

Il Comune di Campo nell'Elba comunicherà a mezzo lettera raccomandata AR, se, non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara.

L'atto notarile sarà redatto entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 45 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte prossimaria acquirente verserà oltre il 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

Qualora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del prezzo fino ad un massimo di dieci rate con cadenza mensile.

Articolo 14

Esperimenti di miglioramento

Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convenzione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva. Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore al 3% dell'importo posto a base d'asta.

Sarà quindi predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo al 6%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare.

La seconda seduta della gara con procedura circolare verrà effettuata dalla commissione dando agli invitati la possibilità di effettuare rilanci.

Articolo 15

Gara deserta - Eventuale riduzione del prezzo base

Nelle eventualità che la gara vada deserta è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

In questo caso il prezzo a base d'asta della gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la precedente asta deserta e sarà definito di norma dal tecnico che ha redatto la precedente perizia

Il ribasso del prezzo posto a base d'asta della seconda gara non potrà essere superiore al 10% del prezzo base della prima gara, ovvero del valore della perizia.

-----FINE