

COMUNE DI GAVORRANO
PROVINCIA DI GROSSETO

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI
BENI IMMOBILIARI DI PROPRIETA'
PUBBLICA**

Aadottato con deliberazione C.C. n. 4 del 06/02/2002

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Contenuto del Regolamento

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà regolamentare riconosciuta dall'articolo 7 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n° 267, e in attuazione di quanto previsto dall'articolo 12, comma 2, della Legge 15/05/1997, n° 127, il Comune di Gavorrano intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla Legge 24/12/1908 n° 783 e successive modificazione, ed al Regolamento approvato con Regio Decreto 17/06/1909, n° 454 e successive modificazioni, nonché alle norme di contabilità generale degli Enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico- contabile.
2. A tal fine il presente regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Gavorrano, e intende altresì individuare le modalità che rendano più snelle e che accelerino le procedure per l'alienazione stessa.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 della Legge 127/97, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.
4. Le disposizioni del presente Regolamento non si applicano alle alienazioni di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica per i quali rimane ferma la disciplina di cui alla Legge 24/12/1993 n° 560 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Restano ferme altresì le procedure di alienazione previste dalle leggi in materia di lavori pubblici in materia di *project financing* e di pagamento delle opere pubbliche con beni immobili.

Articolo 2 – Beni di alienare

1. E' autorizzata l'alienazione dei beni immobiliari facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Gavorrano, dei beni del patrimonio indispensabile nel caso in cui sia cessata la destinazione a pubblico servizio; dei beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto motivato provvedimento sdemanializzazione.
Per l'identificazione dei beni si intendono qui integralmente riportate le disposizioni dell'articolo 822 all'articolo 831 del Codice Civile.
2. Per l'alienazione dei beni appartenenti al Demanio artistico storico ed architettonico rimane ferma l'esigenza di ottenere l'autorizzazione di cui al D.P.R. 7 settembre 2000 n° 283

TITOLO II – PROCEDURE DI ALIENAZIONE

Capo I – PROCEDURE AD EVIDENZA PUBBLICA

Articolo 3 – Prezzo di stima

1. Il prezzo di stima dei beni da alienare, a corpo o a misura, è determinato dal Responsabile del procedimento o da suo delegato. Al responsabile del procedimento si possono affiancare uno o più professionisti esterni di fiducia dell'Amministrazione, nominati con la deliberazione di Giunta Comunale che autorizza l'avvio del procedimento d'alienazione.

2. La proposta d'alienazione completa di tutti gli elementi di valutazione tecnico – amministrativa dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

Articolo 4 – Procedure per l'alienazione

1. Si procede all'alienazione degli immobili mediante pubblico incanto o asta pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 del Regio Decreto 23.05.1924, n° 827.

2. Non si accettano offerte pari al prezzo base d'asta; le offerte devono essere maggiorate di una quota minima pari £ 600 (seicento euro) o suoi multipli.

3. Nel caso in cui il primo esperimento di gara sia disertato, la Giunta Comunale dispone un successivo esperimento per il quale potrà essere prevista una riduzione della base d'asta non superiore al decimo del valore iniziale di stima.

4. Nel caso in cui siano verificate diserzioni al 1° e al 2° incanto, si procede all'alienazione a trattativa privata o tramite altre modalità che l'Amministrazione riterrà opportune, da stabilire di volta in volta con atto deliberativo della Giunta Comunale, sempre nel rispetto dei principi di trasparenza.

Articolo 5 – Avviso d'asta

1. L'avviso d'asta è pubblicato con le modalità di cui all'articolo 19, almeno 30 giorni prima di quello fissato per la gara.

2. L'avviso deve indicare:

a) l'Autorità che presiede all'incanto, il luogo, il giorno e l'ora e le modalità di svolgimento della gara;

b) il bene oggetto d'asta;

c) il prezzo posto a base di gara;

d) i termini e le modalità per la presentazione delle offerte, le modalità d'aggiudicazione e quelle per il pagamento del prezzo definitivo;

e) gli uffici comunali presso i quali far pervenire l'offerta;

f) il responsabile del procedimento.

3. Per motivate ragioni di urgenza, i giorni di pubblicazione possono essere ridotti fino a 15.

Articolo 6 – Commissione di Gara

1. Per l'asta pubblica è prevista una Commissione di Gara composta dal Responsabile del Settore di competenza per l'alienazione degli immobili comunali, dal Segretario Generale e dal Responsabile del procedimento.

Articolo 7 – Cauzione

1. L'offerta deve essere corredata dal deposito di una somma pari al decimo del valore di stima del bene ovvero deve essere prestata idonea polizza fidejussoria o fideiussione bancaria per lo stesso importo.

2. In caso di aggiudicazione a trattativa privata tale somma sarà depositata a titolo di caparra penitenziale ai sensi dell'articolo 1386 del Codice Civile.

Articolo 8 – Aggiudicazione definitiva

1. L'aggiudicazione definitiva viene disposta con determinazione del Responsabile del Servizio interessato a cui seguirà la stipulazione dell'atto di rogito in forma pubblica.
2. Il pagamento del prezzo di vendita deve avvenire in un'unica soluzione al momento della stipulazione, salvo diversi accordi con la parte privata in casi eccezionali autorizzati dalla Giunta Comunale per importi particolarmente rilevanti, prevedendo forme di garanzie idonee e interessi per la realizzazione.

CAPO II – CAUSE DI ESCLUSIONE DALLE GARE ED EVIDENZA PUBBLICA

Articolo 9 – Immobili di interesse economico marginale

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per gli immobili che possono essere classificati come beni interclusi o parzialmente interclusi o beni il cui valore non supera il valore di € 51.700 (cinquantunomilasettecento euro) o la cui utilità, quali beni a se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso in maniera tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
2. L'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, individuando il contraente avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune.
3. Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato ai sensi dell'articolo 3.
4. Nella delibera di Consiglio Comunale che autorizza all'alienazione deve essere adeguatamente indicata la motivazione per la quale non è ritenuto conveniente ed economicamente vantaggioso procedere alle procedure di evidenza pubblica.
5. L'Amministrazione Comunale, in casi particolari ed eccezionali, potrà stabilire l'alienazione di un determinato bene a trattativa privata diretta purchè ne sia data adeguata motivazione nell'atto deliberativo.

Articolo 10 – Alienazione a favore di erogatori di servizi pubblici

1. E' autorizzata la alienazione a trattativa privata delle aree comunali nel caso in cui tali superfici siano richieste da soggetti erogatori di pubblici servizi.
2. Ai soggetti di cui al precedente comma sarà offerto il bene al prezzo fissato secondo le modalità stabilite al precedente articolo 3. Il prezzo sarà pari alla cifra che sarebbe fissata se dovesse esperirsi un'asta pubblica, maggiorato dal 5 % al 10% secondo le caratteristiche del bene.

CAPO III – PRELAZIONI

Articolo 11 – Alienazione a trattativa privata agli occupanti

3. E' autorizzata a trattativa privata degli immobili ove ciò sia applicabile agli occupanti con specifico diritto di prelazione ai sensi delle normative vigenti. Il diritto di prelazione è esteso a favore di coloro che occupano un bene del patrimonio indisponibile che sia in vendita verificandosi le condizioni di cui al comma 1 dell'articolo 2.

4. Ai soggetti di cui al precedente comma sarà offerto il bene al prezzo secondo le modalità stabilite al precedente articolo 3. Il prezzo sarà pari alla cifra che sarebbe fissata se dovesse esperirsi un'asta pubblica, maggiorato del 5 %.

Articolo 12 – Offerta agli occupanti

1. L'offerta agli occupanti dovrà essere formalizzata tramite notifica e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni di vendita e l'invito specifico a esercitare o meno il diritto di prelazione.

2. L'accettazione dell'offerta da parte degli occupanti deve avvenire con atto notificato dal Comune di Gavorrano a mezzo di raccomandata a.r. entro il termine di 60 giorni, e dietro presentazione di una cauzione pari al 10% del prezzo. Nel medesimo atto deve essere fatto esplicito riferimento all'accettazione di tutte le condizioni di vendita. La cauzione, qualora non sia versata in tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale.

3. In caso di rinuncia all'acquisto l'occupante non potrà partecipare alla successiva asta pubblica o gara informale che l'Amministrazione deciderà di bandire se non con un'offerta pari o superiore al 5% del prezzo a base stabilito dall'Amministrazione stessa.

Articolo 13 – Requisiti

1. I soggetti beneficiari dovranno essere in possesso di un valido titolo di occupazione ed essere in regola con il pagamento dei rispettivi e dei relativi oneri accessori. Tali requisiti dovranno essere posseduti fino al momento del rogito dell'atto d'acquisto.

TITOLO III – DELLA STIPULA DEL CONTRATTO

Articolo 14 – Stipulazione del contratto

1. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro tre mesi dall'accettazione dell'offerta, indipendentemente dalla forma di scelta del contraente. Al momento del rogito dovrà essere versato l'intero prezzo di acquisto.

Articolo 15 – Proroga del contratto

1. Il termine di tre mesi fissato per la stipulazione del contratto di compravendita potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.

Articolo 16 – Revoca

1. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti dal presente regolamento per colpa dell'interessato e/o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'offerta di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dall'Amministrazione Comunale, a titolo di rimborso spese, una somma pari alla cauzione versata.

2. Trascorso il termine di cui sopra si può procedere ad aggiudicare il bene al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 17 – Ripetizioni di asta

1. Qualora la vendita del bene abbia esito negativo, sia ad esperimento di asta pubblica che di trattativa privata, la procedura d'asta potrà essere ripetuta con il sistema delle offerte segrete al ribasso, fissando il limite minimo oltre il quale le offerte non sono ammissibili. Tale limite sarà fissato dal responsabile del procedimento e dagli eventuali professionisti nominati, come previsto dal precedente articolo 4.

Articolo 18 – Rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

Articolo 19 – Forme di pubblicità

1. E' interesse del Comune di Gavorrano ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita. A questo proposito la diffusione dell'avviso di vendita avverrà a mezzo di:

- ✧ Affissione all'Albo Pretorio del Comune;
- ✧ Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana;
- ✧ Affissioni pubbliche, ove le caratteristiche del bene da alienare lo rendano necessario;
- ✧ Invio degli avvisi di vendita ai Comuni limitrofi ed al capoluogo di Provincia;
- ✧ Inserimento nel sito web della Rete Civica.

Nel caso in cui la particolare peculiarità e caratteristiche del bene oggetto di alienazione siano particolarmente appetibili dal mercato si provvede anche alla pubblicazione su giornali a diffusione locale e nazionale.

Il responsabile del procedimento deve tenere a disposizione degli interessi gli atti relativi alla procedura di vendita, con particolare riferimento alle planimetrie e a quant'altro utile per l'identificazione dell'immobile.