



COMUNE DI PONTEDERA
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Art. 1 - OGGETTO	3
Art. 2 - CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE	3
Art. 3 - STIMA SOMMARIA	3
Art. 4 - CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE	3
Art. 5 - PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI	3
Art. 6 – MODALITÀ DI ALIENAZIONE	4
Art. 7 - TRATTATIVA PRIVATA	4
Art. 8 - MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA NEL CASO DI ALIENAZIONE A TRATTATIVA PRIVATA.	4
Art. 9 - PAGAMENTO RATEIZZATO	5
Art. 10 - ASTA PUBBLICA	5
Art. 11 - PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA	5
Art. 12 - AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA	6
Art. 13 - ESPLETAMENTO DELLA GARA	6
Art. 14 - ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO	8
Art. 15 - GARA DESERTA – EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE	8
Art. 16 - DISPOSIZIONI FINALI	8

ART. 1 - OGGETTO

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Pontedera, secondo quanto stabilito dall'art. 12 della legge 127/1997 e successive modifiche ed integrazioni, 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.

ART. 2 - CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

1. I beni comunali vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ART. 3 - STIMA SOMMARIA

1. 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.

ART. 4 - CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE

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

- Classe A stima sommaria maggiore di 1.500.000,00 Euro
- Classe B stima sommaria uguale o inferiore a 1.500.000,00 Euro maggiore di 500.000,00 Euro
- Classe C stima sommaria uguale o inferiore a 500.000,00 Euro maggiore di 100.000,00 Euro
- Classe D stima sommaria uguale o minore di 100.000,00 Euro.

ART. 5 - PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

1. 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 si procederà alla stima redatta da una terna di tecnici dell'Amministrazione Comunale alla quale sarà affidato l'incarico da parte del Dirigente del settore competente.
- Per i beni di classe B l'incarico sarà affidato, da parte del Dirigente del settore competente, a due tecnici dell'Amministrazione Comunale.
- Per i beni di classe C e D l'incarico sarà affidato, da parte del Dirigente del settore competente, ad un tecnico dell'Amministrazione Comunale.

2. 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.

ART. 6 – MODALITÀ DI ALIENAZIONE

1. I beni verranno alienati, previa deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l), D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, mediante:

- Trattativa privata;
- Asta pubblica.

ART. 7 - TRATTATIVA PRIVATA

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

a) se il bene è di classe D;

b) se il bene non è di classe D ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo nei seguenti casi:

b.1) unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;

b. 2) terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;

b. 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 e/o n. 724/94. In tale particolare 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 “Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”;

b. 4) manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;

b. 5) occupanti di immobile e/o porzione di immobile di proprietà dell'Amministrazione Comunale;

b. 6) porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;

b. 7) se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri enti pubblici in genere;

b. 8) se trattasi di permuta;

b. 9) qualora su un'area di proprietà dell'Amministrazione comunale sia stata formulata domanda di acquisto da parte di (un terzo o) 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;

b.10) qualora sia stata esperita l'asta pubblica senza esito positivo.

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

ART. 8 - MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA NEL CASO DI ALIENAZIONE A TRATTATIVA PRIVATA.

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

- a) il prezzo a corpo offerto per l'immobile
- b) le modalità di pagamento
- c) le garanzie offerte in caso di pagamento differito

La proposta irrevocabile di acquisto dovrà comunque contenere le seguenti dichiarazioni:

- 1) 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;
- 2) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- 3) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
- 4) 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'atto;
- 5) di essere soggetto qualificato a contrattare con la pubblica amministrazione e non avere nessun impedimento in merito.

ART. 9 - PAGAMENTO RATEIZZATO

1. Qualora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano, nell'ipotesi di vendita a privati, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento, previa la prestazione di idonea garanzia, fino ad un massimo di 24 rate mensili con atto deliberativo dalla Giunta Comunale.

ART. 10 - ASTA PUBBLICA

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe A, B e C, ovvero con stima superiore a Euro 100.000,00 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.

2. La procedura prevede le seguenti fasi:

- predisposizione dell'avviso d'asta;
- affissione in luoghi pubblici avviso d'asta e sua pubblicazione;
- nomina commissione da parte del dirigente del settore competente;
- espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse;
- aggiudicazione;
- espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ART. 11 - PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

- a) i beni da vendere, loro descrizione e provenienza;
- b) il prezzo estimativo posto a base d'asta;
- c) l'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;

- d) gli eventuali vincoli e servitù;
- e) l'anno, il giorno, l'ora ed il luogo d'espletamento della gara;
- f) l'Ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
- g) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accertare in seconda fase esperimenti di miglioramento;
- h) 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.

ART. 12 - AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA

1. Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi variano in funzione della classe del bene.
2. Per i beni di classe A, 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 e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione provinciale.
3. Per i beni di classe 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 e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione locale.
4. Ogni avviso d'asta verrà altresì reso conoscibile per i cittadini mediante affissione di un congruo numero di manifesti.

ART. 13 - ESPLETAMENTO DELLA GARA

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione comunale una "Proposta irrevocabile di acquisto" che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato, conformemente allo schema allegato al presente regolamento.
2. 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 essere soggetto qualificato a contrattare con la pubblica amministrazione e non avere nessun impedimento in merito;
 - di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:
 - a) l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - b) 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;

- c) l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi motivo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
- d) non si farà luogo alla 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;
- e) tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

3. 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".

4. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Pontedera tramite il servizio postale di Stato raccomandata A.R., posta celere di Stato, corriere espresso 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.

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

6. L'apertura delle buste avverrà, se trattasi di asta pubblica, nel giorno e l'ora indicati nell'avviso, se trattasi di trattativa privata, entro 15 giorni successivi 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 funzione di testi due impiegati comunali. Un funzionario assiste all'esperimento per la redazione del verbale, che è firmato da lui, dal presidente e dai testi. La gara è pubblica.

7. Il Comune di Pontedera 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. Nei successivi 15 giorni il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento di una somma pari al 5% del prezzo offerto (con un minimo di Euro 500,00) per spese di istruttoria pratica che verrà poi conguagliato con le spese contrattuali da sostenere effettivamente, che saranno comunicate prima della stipula del contratto; il prezzo offerto, invece, dovrà essere corrisposto per intero almeno tre giorni lavorativi prima della stipula del rogito, salvo il caso di cui all'art.9.

8. L'atto di compravendita sarà stipulato entro 45 giorni dalla data della comunicazione di cui al capoverso precedente. 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 promissaria acquirente verserà oltre il 2%, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

9. 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.

ART. 14 - ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

1. Se espressamente previsto nel bando di gara, si potrà procedere alla non aggiudicazione nella prima seduta di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva.

2. 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.

3. 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 inferiore al 6%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara a mezzo fax e/o telegramma.

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

ART. 15 - GARA DESERTA – EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

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

2. Il prezzo a base d'asta del secondo esperimento di gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dal tecnico o dalla terna di tecnici del Comune che hanno redatto la perizia dettagliata per i beni. Il prezzo a base d'asta del secondo esperimento di gara non potrà però essere inferiore al 30% del prezzo base della prima gara, ovvero del valore della perizia.

ART. 16 - DISPOSIZIONI FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore a intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione.

Approvata con deliberazione di C.C. n. 58 del 31/05/2005

[Indice](#)