



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
Provincia di Pisa

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI
IMMOBILI DISPONIBILI DEL COMUNE DI SAN
GIULIANO TERME**

(Ex art. 12 Legge 127/1997)

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 83 DEL 10/9/2003

INDICE

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Caratteristiche dei beni da alienare
- Art. 3 - Stima sommaria
- Art. 4 - Classificazione dei beni in funzione del valore
- Art. 5 - Perizia dettagliata dei beni
- Art. 6 - Modalità di alienazione
- Art. 7 - Trattativa privata
- Art. 8 - Modalità di presentazione dell'offerta
- Art. 9 - Pagamento rateizzato
- Art. 10 - Asta pubblica
- Art. 11 - Predisposizione avviso d'asta
- Art. 12 - Affissione e pubblicazione avviso d'asta
- Art. 13 - Espletamento della gara
- Art. 14 - Esperimenti di miglioramento
- Art. 15 - Gara deserta – eventuale riduzione del prezzo base

Articolo 1 OGGETTO

Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di San Giuliano Terme, secondo quanto stabilito dall'art. 12 della Legge 127/1997, 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 nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

Articolo 3 STIMA SOMMARIA

Preliminarmente all'alienazione verrà redatta da un tecnico dipendente dell'Amministrazione Comunale 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	€ 380.000,00
- Classe B	stima sommaria	inferiore a	€ 380.000,00
		maggiore di	€ 180.000,00
- Classe C	stima sommaria	inferiore a	€ 180.000,00
		maggiore di	€ 25.000,00
- Classe D	stima sommaria	inferiore a	€ 25.000,00

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 € 380.000,00, 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 Pisa.
- Per i beni di classe B si procederà alla stima redatta da una terna di tecnici dell'Amministrazione Comunale alla quale sarà affidato l'incarico.
- Per i beni di classe C e D l'incarico sarà affidato ad un tecnico dell'Amministrazione Comunale.

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, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l), del D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", previa deliberazione del Consiglio Comunale, dalla quale si prescinde per le alienazioni che siano previste espressamente in atti fondamentali del Consiglio (che dovranno contenere anche la stima sommaria dei beni) o che ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, rientrino

nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari. L'alienazione avverrà mediante:

- 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 € 25.000,00. In tal caso dovrà comunque procedersi alla pubblicazione di un avviso di vendita a trattativa privata;
- 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:
 - 1) unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 - 2) unico proprietario di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'Amministrazione;
 - 3) unico promettente l'acquisto di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'Amministrazione. In tal caso l'Amministrazione Comunale stipulerà con il soggetto interessato un preliminare di compravendita contenente l'indicazione del prezzo concordato, le modalità di pagamento, le garanzie offerte dal promettente l'acquisto in caso di pagamento differito, le clausole relative a penali in caso di recesso. L'atto di compravendita dell'immobile potrà avvenire solo ed esclusivamente in data successiva alla stipula dell'atto di acquisto da parte del soggetto promettente l'acquisto, di tutte le rimanenti aree costituenti, unitamente a quella in oggetto, comparto edificatorio
 - 4) terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - 5) 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 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";
 - 6) manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
 - 7) porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 - 8) se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri enti pubblici in genere;
 - 9) se trattasi di permuta;
 - 10) 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.

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 esonerando 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° 5, di corrispondere all'Amministrazione l'indennità di occupazione dovuta sino al momento della stipula dell'atto.

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, con applicazione del tasso di interesse legale. 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 € 25.000,00 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.

La procedura prevede le seguenti fasi:

- approvazione da parte del dirigente competente della perizia dettagliata di stima, del capitolato d'oneri e dell'avviso d'asta;
- pubblicazione dell'avviso d'asta con le modalità di cui al successivo art. 12;
- espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse di cui al successivo art. 13;
- 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 e B, si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio, negli 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 nazionale ed un giornale a diffusione provinciale.

Per i beni di classe C si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio, negli 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.

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 di acquisto", nella quale dovrà dichiarare:

- il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso, 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:
 - l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di San Giuliano Terme al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - 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;
 - 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 San Giuliano Terme, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - 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;
 - 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 San Giuliano Terme 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 San Giuliano Terme, 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 i 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, e sarà effettuata da apposita Commissione di gara, costituita dal dirigente responsabile della procedura di gara, in qualità di presidente della Commissione stessa, e da due funzionari dallo stesso nominati. Nello svolgimento della gara svolgono funzione di testi due impiegati comunali. Il verbale di gara, redatto da uno dei due membri con qualifica di funzionario, è firmato dai componenti della Commissione e dai testi.

La gara è pubblica.

Il Comune di San Giuliano Terme comunicherà a mezzo lettera raccomandata A.R. se, non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara.

Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di € 15,49) per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile.

L'atto notarile sarà redatto entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione.

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 convocazione 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 inferiore 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 facoltà dell'Amministrazione comunale effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

Il prezzo a base d'asta della seconda 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 di classe C e D. Se il bene è di classe A il prezzo a base d'asta della seconda gara sarà definito dal professionista esterno che aveva redatto la perizia.

Il prezzo a base d'asta della seconda gara non potrà essere inferiore al 50% del prezzo base della prima gara, ovvero del valore della perizia.

Esperiti infruttuosamente due tentativi di gara pubblica, andati entrambi deserti, è facoltà dell'Amministrazione comunale il ricorso alla trattativa privata, che non potrà concludersi ad un prezzo che sia inferiore al 50% del prezzo base della prima gara, ovvero del valore della perizia.