



COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI
Provincia di Siena

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 21 del 30.3.2011

E' stato ripubblicato all'Albo pretorio dell'Ente per quindici giorni consecutivi,

dal 8.04 al 23.4.2011

Esecutivo dal 24.4.2011

SOMMARIO

- Art. 1 Finalità e oggetto
- Art. 2 Programmazione ed individuazione dei beni da alienare
- Art. 3 Valutazione dei beni
- Art. 4 Procedure di alienazione
- Art. 5 Asta pubblica
- Art. 6 Bando di gara
- Art. 7 Modalità di presentazione delle offerte
- Art. 8 Modalità di svolgimento delle gare
- Art. 9 Cause di esclusione dalle gare
- Art. 10 Offerte
- Art. 11 Trattativa privata previa gara ufficiosa
- Art. 12 Trattativa privata diretta
- Art. 13 Permuta
- Art. 14 Acquisizione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici
- Art. 15 Contratto
- Art. 16 Prezzo
- Art. 17 Riserva di aggiudicazione
- Art. 18 Prelazione
- Art. 19 Vincoli dell'offerta
- Art. 20 Norme finali e transitorie
- Art. 21 Entrata in vigore

Art. 1
Finalità e oggetto

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Chiusi in attuazione del disposto di cui all'art. 12, comma 2 della Legge 15/5/1997, n. 127, in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908, n. 783 ed al R.D.17.6.1909 n. 454.

Con il presente regolamento l'Amministrazione intende perseguire il fine di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale.

2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.

3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

4. Sono in ogni caso escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare.

Art. 2
Programmazione ed individuazione dei beni da alienare

1. I beni da alienare sono individuati, con il relativo valore, nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato annualmente dal Consiglio comunale ed allegato al bilancio. Il valore è espresso in base ad una stima di massima effettuata dal Servizio Patrimonio del Comune. Tale valore è altresì riportato nel bilancio preventivo annuale ed in quello pluriennale.

2. L'indicazione in bilancio ha il valore di atto fondamentale del Consiglio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 42, lett. l) del D.Lgs. n. 267/2000, a condizione che la stima definitiva del valore del bene, redatta secondo le modalità di cui al successivo art. 3, concluda con un prezzo non inferiore a quello stimato in via di massima.

3. Per l'alienazione dei reliquati stradali non è necessaria la puntuale individuazione del bene da alienare, ritenendosi sufficiente la previsione generica, in sede di bilancio annuale e pluriennale, dell'alienazione di beni appartenenti a detta categoria accompagnata da una stima del conseguente presunto introito complessivo.

ART. 3
Valutazione dei beni

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati sulla base di apposita perizia di stima redatta dal personale tecnico del Servizio Patrimonio, o da esperti esterni all'Amministrazione appositamente incaricati, facendo riferimento ai correnti valori di mercato per beni di caratteristiche analoghe e metodologie estimative coerenti alla natura del bene da valutare.

2. Nella perizia di stima dovranno essere espressamente specificati i criteri e le motivazioni che hanno portato alla determinazione del valore di stima, quali in via esemplificativa la ubicazione, la consistenza, la destinazione urbanistica, l'appetibilità commerciale, nonché ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.

3. Il valore risultante dalla perizia di stima costituisce il prezzo base d'asta per la vendita del bene. Il prezzo finale di alienazione del bene sarà maggiorato dalle spese eventuali

sostenute dall'Ente per la perizia di stima, frazionamenti, aggiornamenti catastali, spese di pubblicità, nonché spese fiscali e di rogito connesse all'alienazione.

4. Qualora in sede di programmazione ed individuazione dei beni da alienare sia stata fatta una stima di massima, l'alienazione dovrà essere preceduta da perizia di stima maggiormente dettagliata, non inferiore alla stima di massima. Se dalla perizia di stima risultasse un valore inferiore a quello della stima di massima l'alienazione dovrà essere nuovamente approvata dal Consiglio comunale.

ART. 4 ***Procedure di alienazione***

1. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con adeguate forme di pubblicità.

2. Alla alienazione di beni immobili si procede mediante :

- a) Asta Pubblica;
- b) Trattativa Privata previa gara ufficiosa;
- c) Trattativa privata diretta.

3. Le procedure previste nel presente articolo e dettagliatamente definite negli articoli seguenti devono essere osservate anche nel caso di concessione del diritto di superficie e di concessioni pluriennali d'uso di immobili di rilevante consistenza o d'interesse storico-artistico.

ART. 5 ***Asta pubblica***

1. Per le alienazioni di beni immobili si procede di norma mediante asta pubblica sulla base del prezzo di stima.

2. Nello stesso bando può essere prevista l'alienazione di più beni; in tale eventualità il bando può essere suddiviso in lotti.

3. Alla gara viene data pubblicità mediante pubblicazione dell'avviso integrale di gara all'albo pretorio e sul sito web istituzionale dell'Ente, nonché per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale.

4. Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado di interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: quotidiani a diffusione nazionale, edizioni dei bollettini immobiliari, annunci in TV locali e/o nazionali, affissioni negli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, affissioni di avvisi pubblici, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.) e sindacati.

5. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete; qualora risulti conveniente per la possibilità di conseguire migliori offerte in rialzo sul prezzo a base d'asta sarà sempre possibile scegliere altri metodi, come quello dell'estinzione delle candele vergini e quello del pubblico banditore.

6. I criteri di aggiudicazione sono i seguenti:

- A) massimo rialzo sul prezzo a base d'asta del bene derivante dalla perizia di stima cui all'art. 3, ed indicato nel bando di gara o nella lettera invito;
- B) proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi indicati succintamente in sede di piano delle alienazioni, e successivamente scelti ed individuati dalla Giunta comunale tra una pluralità di criteri elaborati dal servizio competente, sulla base degli indirizzi

forniti.

7. In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta d'acquisto complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene, come calcolato ai sensi di quanto previsto all'art. 3.

8. Nel caso di immobili difficilmente alienabili o privi di un sicuro mercato di riferimento, se preventivamente indicato nel bando di gara, possono essere prese in considerazione anche offerte al ribasso entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta.

ART. 6 ***Bando di gara***

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti requisiti minimi :

- descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;
- il metodo di gara ;
- il prezzo estimativo a base di gara e i termini per il pagamento ;
- la data fissata per lo svolgimento della gara;
- l'Ufficio presso il quale sono visionabili gli atti di gara;
- l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento nonché tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, ecc.) nessuna esclusa ed eccettuata;
- la possibilità di ammettere offerte per procura; le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;
- le modalità di espressione o di presentazione dell'offerta;
- le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda ;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;
- l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- Norme generali - informazioni;

2. Il bando dovrà recare la fissazione della data di scadenza per la presentazione delle domande, non inferiore a giorni 20 dal primo giorno di pubblicazione del bando all'albo pretorio.

Art. 7 ***Modalità di presentazione delle offerte***

1. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante raccomandata con avviso di ricevimento oppure mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Chiusi entro il termine e con le modalità che saranno fissate dal bando di gara. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo. Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra domanda anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata.

2. L'offerta dovrà essere presentata in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante all'esterno la dicitura relativa all'oggetto dell'alienazione e l'indicazione espressa "NON APRIRE". All'interno del plico dovranno essere racchiuse minimo due buste, una recante la documentazione amministrativa ed un'altra recante la documentazione relativa all'offerta economica.

3. La busta relativa alla documentazione amministrativa, sigillata e controfirmata sui lembi

di chiusura, dovrà contenere:

- a) Dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, nella quale l'offerente fa istanza di partecipare alla gara e dichiara di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati, nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre. Se l'offerente agisce in nome e per conto di altri dovrà specificamente indicarlo e produrre procura notarile in copia autentica. Sono ammesse anche offerte per persona da nominare, a condizione che l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti ed i depositi siano a lui intestati. Alla dichiarazione deve essere allegata copia di un valido documento di identità del dichiarante;
- b) Dichiarazione di avvenuto sopralluogo e presa visione degli immobili oggetto di alienazione, nonché di accettazione di tutte le clausole del bando e del successivo atto di alienazione;
- c) la prova, mediante ricevuta di versamento presso il Tesoriere comunale o mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore posto a base della gara. La cauzione, di durata minima di 180 giorni dalla presentazione dell'offerta, è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto del soggetto aggiudicatario.

4. La busta relativa all'offerta economica, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere:

- a) indicazione della somma che s'intende offrire, in cifre ed in lettere, in bollo: in caso di discordanza sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per il Comune;
- b) sottoscrizione in originale, con firma estesa e leggibile.

5. Nel caso in cui il criterio di aggiudicazione sia quello della proposta complessivamente più vantaggiosa, di cui alla lett. b) comma 6 dell'art. 5 del presente regolamento, sarà richiesta una ulteriore busta con all'interno la documentazione relativa agli elementi oggetto di valutazione secondo il bando di gara.

6. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'alienazione.

7. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita.

ART. 8

Modalità di svolgimento delle gare

1. La gara è esperita da una Commissione di gara.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'alienazione con determinazione del responsabile, fermo restando che la aggiudicazione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.
4. Dello svolgimento e dell'esito delle gara è redatto specifico verbale. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
5. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

ART. 9

Cause di esclusione dalle gare

1. Costituiscono, a titolo esemplificativo, causa di esclusione dalle procedure di gara:
 - le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica

Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;

- le offerte espresse in modo condizionato;
- le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
- la mancata costituzione della cauzione;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

ART. 10

Offerte

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Chiusi consegue all'aggiudicazione definitiva. Non è consentito ad un medesimo soggetto di presentare più offerte per la stessa gara.

2. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

3. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente, a mezzo di raccomandata A/R, ai soggetti che hanno presentato tali offerte, un'offerta migliorativa in busta chiusa, entro il termine perentorio di 10 giorni. Ove nessuno trasmetta offerta si procede in seduta pubblica al sorteggio.

ART. 11

Trattativa privata previa gara ufficiosa

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata, previa gara ufficiosa, nei seguenti casi, la cui ricorrenza deve essere adeguatamente evidenziata e motivata:

a) quando la commerciabilità del bene è per ubicazione, tipologia e consistenza, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e, comunque, il valore di stima del bene non supera Euro 50.000,00;

b) nel caso in cui il bene da alienare sia costituito da una pertinenza e la destinazione pertinenziale sia tuttora in atto, si può prevedere la priorità dell'acquisto a favore dei proprietari dell'immobile principale, previa gara ufficiosa, a prescindere dal valore di stima;

c) in caso di alienazione di fondi interclusi ed altri immobili che, per oggettive ragioni strutturali, rivestono esclusivo interesse per i proprietari di beni immobili adiacenti, a prescindere dal valore di stima.

2. Alla gara viene data pubblicità in ogni caso mediante pubblicazione integrale dell'avviso di gara all'albo pretorio e sul sito web istituzionale dell'Ente.

3. Gli interessati hanno un termine minimo di almeno 20 giorni per far pervenire le proprie offerte secondo le modalità già precisate per l'asta pubblica.

4. Si applicano alla procedura di vendita mediante trattativa privata previa gara ufficiosa le disposizioni previste agli articoli precedenti, in quanto compatibili.

ART. 12

Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto qualora l'importo stimato del bene non sia superiore ad Euro 10.000,00.

2. La trattativa privata diretta è, altresì, ammessa nei seguenti casi:

- a) allorché, dopo due tentativi di gara, non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione in sede di pubblico incanto o di trattativa privata previa gara ufficiosa;
- b) in caso di alienazione disposta a favore di enti pubblici, per il perseguimento delle finalità istituzionali dell'ente acquirente;
- c) in caso di alienazione, anche per conferimento di capitali, a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse; nell'atto di alienazione dovrà essere inserito il vincolo di destinazione, il cui mancato rispetto costituirà condizione risolutiva;
- d) in caso di fondi interclusi ed altri immobili che per chiare ed oggettive ragioni strutturali rivestono esclusivo interesse per un solo proprietario confinante;
- e) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficario o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- f) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia interessato dalla vertenza stessa ;
- g) quando per chiare ed oggettive ragioni legate alla natura, alla morfologia, all'ubicazione o alle dimensioni del bene, vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;
- h) qualora sia possibile ottenere la proprietà di un bene di terzi, o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa, fermo in ogni caso il disposto di cui al successivo art. 13.
- i) in caso di alienazione a Enti pubblici o privati, senza fine di lucro, di immobili da destinare in via esclusiva a finalità di pubblico interesse o sociali; nell'atto di alienazione dovrà essere inserito il vincolo di destinazione, il cui mancato rispetto costituirà condizione risolutiva.

3. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità previste per il caso di asta pubblica e di trattativa privata previa gara ufficiosa.

ART. 13

Permuta

1. Qualora ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, ovvero di pubblico interesse, è possibile permutare a trattativa privata, con enti pubblici o privati, beni immobili patrimoniali disponibili.
2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi particolari e la convenienza che sono alla base della scelta ed, in particolare, lo stato di dismissione del bene di proprietà pubblica e la convenienza alla destinazione pubblica del bene che si acquisisce con la permuta.
3. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla stima redatta ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento.
4. La permuta degli immobili può concludersi anche con conguaglio in denaro.

ART. 14

Acquisizione di beni immobili congiuntamente all'esecuzione di lavori pubblici

1. Nell'ambito delle procedure di appalto per l'esecuzione di lavori pubblici, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore di beni immobili in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto. Si applica l'art. 53 commi 6 e seguenti del D. Lgs. n. 163/2006, nonché le

disposizioni recate in materia dal regolamento di attuazione della normativa vigente sui lavori pubblici.

ART. 15 **Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dalla legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente.
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
5. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio fissato nel bando di gara. In mancanza dovrà essere stipulato entro il termine di 3 mesi dalla comunicazione e/o notificazione dell'avvenuta aggiudicazione.

ART. 16 **Prezzo**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, nonché le spese di cui al precedente art. 15, prima o comunque all'atto della stipula del contratto.
2. In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento, o in caso di immobili di scarsa appetibilità, per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, previo inserimento nel bando di gara, può essere prevista una dilazione di pagamento fino a un massimo di anni tre, con versamento minimo di un anticipo pari al 30% dell'intero prezzo da versarsi al momento della stipula del contratto.
3. Nel caso in cui l'alienazione avvenga con pagamento del prezzo dilazionato sull'immobile verrà iscritta ipoteca legale a cura del conservatore dei pubblici registri. Ad ulteriore garanzia l'acquirente dovrà costituire apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa.

ART. 17 **Riserva di aggiudicazione**

1. L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

ART. 18 **Prelazione**

1. Il competente servizio accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.
2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di legge dalla comunicazione, da parte del responsabile competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

4. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il servizio procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 19
Vincoli dell'offerta

1. Tutti gli impegni contrattualmente assunti dall'aggiudicatario sono vincolanti per sé e per i propri aventi causa. L'amministrazione avrà cura di richiedere idonee garanzie per assicurarsi l'adempimento di quanto progettato e proposto; a tal fine verranno apposte specifiche clausole all'interno del contratto da stipulare. Qualora tra gli elementi di valutazione della proposta d'acquisto vi siano anche elementi relativi alle modalità progettuali degli erigendi edifici, è fatto obbligo all'aggiudicatario di presentare istanze concessorie e relativi elaborati conformi a quanto proposto nell'offerta, fatte salve eventuali prescrizioni di organi superiori.

2. Nell'avviso di alienazione al pubblico il Comune può inserire alcune clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'amministrazione comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.

ART. 20
Norme finali e transitorie

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si fa rinvio agli specifici bandi di gara ed alla legislazione vigente.

ART. 21
Entrata In vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno dopo il decorso dei quindici giorni di pubblicazione all'Albo pretorio.