

COMUNE DI RIGNANO SULL'ARNO
(PROVINCIA DI FIRENZE)

**Regolamento per l'alienazione degli immobili di
proprietà comunale**

(Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del __2011__)

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI	<u>2</u>
Articolo 1 FINALITA' DEL REGOLAMENTO	<u>2</u>
Articolo 2 COMPETENZE DEGLI ORGANI	<u>2</u>
Articolo 3 BENI DA ALIENARE	<u>3</u>
CAPO II LA PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITÀ	<u>3</u>
Articolo 4 PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI	<u>3</u>
Articolo 5 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA	<u>4</u>
CAPO III PROCEDURE DI VENDITA	<u>4</u>
Articolo 6 PROCEDURE DI VENDITA	<u>4</u>
Articolo 7 ASTA PUBBLICA	<u>4</u>
Articolo 8 ELEMENTI ESSENZIALI DEL BANDO D'ASTA PUBBLICA	<u>5</u>
Articolo 9 PROCEDURA DI GARA AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI CONSEQUENTI	<u>5</u>
Articolo 10 DEPOSITI	<u>6</u>
Articolo 11 ASTE DESERTE	<u>7</u>
Articolo 12 TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA INFORMALE	<u>7</u>
Articolo 13 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA	<u>8</u>
Articolo 14 PUBBLICITÀ.	<u>8</u>
Articolo 15 PERMUTA	<u>9</u>
Articolo 16 SPESE CONTRATTUALI	<u>9</u>
CAPO _ DISPOSIZIONI SPECIALI	<u>10</u>
Articolo 17 BENI VINCOLATI	<u>10</u>
Articolo 18 ALIENAZIONE BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE.	<u>10</u>
Articolo 19 FONDI INTERCLUSI	<u>11</u>

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento comunale disciplina ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997 n. 127, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare di questo Comune, in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, nonché a quelle contenute nel regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il Regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, finalizzati a garantire la scelta delle proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione, nonché rendere più snelle le procedure dell'alienazione stessa.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Articolo 2

COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili sono di competenza del Consiglio Comunale, che approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'articolo 4.
2. La Giunta comunale:
 - predispone il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'4, che costituisce allegato al Bilancio di Previsione;
 - approva la perizia estimativa redatta ai sensi dell' 5, che determina il valore a base d'asta del bene in vendita;
 - decide inoltre la procedura di vendita da adottare in caso di asta deserta nonché l'entità del ribasso rispetto al valore periziato in caso di vendita susseguente a esperimento infruttuoso, secondo quanto previsto all'11 del presente regolamento.
3. Responsabile del Procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile apicale preposto al Settore competente alla gestione del Patrimonio immobiliare del Comune;
4. Il Responsabile del Procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni immobili, a partire dalla predisposizione dello schema del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'4. E' inoltre competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale compresi gli atti di gara.
5. Per la gestione della procedura di vendita effettuata tramite asta pubblica o trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, il Responsabile del Procedimento si avvale del supporto del Responsabile del Settore Affari generali e Istituzionali (o suo delegato). Per tali fattispecie il Responsabile del Settore Affari Generali e Istituzionali predispone la documentazione di gara, provvede alla pubblicità del bando d'asta o dell'avviso di vendita esperendo le formalità indicate all' 14, partecipa alla commissione di gara, predispone il verbale di aggiudicazione provvisoria, effettua i controlli sui requisiti dell'offerente, predispone la determinazione di aggiudicazione.
6. Il Responsabile del Procedimento approva con propria determinazione il bando/avviso d'asta, presiede la Commissione di gara, approva il verbale della procedura di vendita e dispone l'aggiudicazione definitiva con propria determinazione, stipula il contratto di vendita.
7. Qualora si proceda per trattativa diretta, il Responsabile del Procedimento provvede, con propri atti, a formalizzare gli elementi essenziali della procedura, motivando il ricorso alla procedura prescelta.

Articolo 3

BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati:
 - a) gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
 - b) I beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio.
 - c) i beni facenti parte del Demanio del Comune che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene;
 - d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle lettere precedenti
2. Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica. Lo stesso sarà quindi soggetto alla doppia pubblicazione ai sensi di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 829 del C.C. e dell'art. 91 dello Statuto Comunale.
3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
5. Le norme del presente regolamento non trovano applicazione per la vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'alienazione di tali beni è regolamentata dalla legge 24.12.1993, n. 560 e ss. mm. ii..

CAPO II

LA PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITÀ

Articolo 4

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. L'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente 3 è soggetta a programmazione e formalizzata con specifico atto del Consiglio comunale.
2. Il Consiglio Comunale approva il **Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**, contenente l'elenco degli immobili da alienare e valorizzare secondo quanto previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito in legge 133/2008 ed eventualmente l'indicazione degli immobili da acquisire.
3. Nel Piano sono indicati:
 - i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione urbanistica, estremi catastali ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - per ogni singolo bene, il valore di massima;
 - la destinazione del ricavato;
 - i termini di validità del programma stesso.
4. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera I) del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, è adottato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
5. Gli elenchi dei beni contenuti nel Piano delle alienazioni, resi pubblici nelle forme previste dall'Ente, hanno effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
6. I suddetti elenchi possono essere modificati o integrati nel corso dell'anno. I beni non inseriti negli elenchi possono essere alienati o acquistati solo con specifico atto del Consiglio Comunale.

Articolo 5
INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI VENDITA

1. Nel Programma delle Alienazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente Servizio Patrimonio; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione Comunale.
2. Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima resa dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dalla Amministrazione, e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
 - b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione più idonea .
4. Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:
 - c) le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc...)
 - d) le eventuali spese di pubblicità dell'alienazione.Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.
5. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di 12 (dodici) mesi e possono essere prorogate sempre che non siano, nel frattempo, intervenute ed accertate significative variazioni nel mercato immobiliare.

CAPO III
PROCEDURE DI VENDITA

Articolo 6
PROCEDURE DI VENDITA

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica (7)
 - b) trattativa privata preceduta da gara informale (12);
 - c) trattativa privata diretta (13)
 - d) permuta (15)

Articolo 7
ASTA PUBBLICA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il valore venale superiore ad Euro 200.000,00, sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale, nazionale o internazionale.
2. L'asta pubblica è indetta con bando integrale di vendita, approvato con propria determinazione dal Responsabile del Servizio competente . La pubblicità è effettuata tramite Avviso pubblico o estratto del Bando contenente le informazioni essenziali relative alla vendita.
3. In particolare la determinazione del responsabile del Servizio competente:
 - a) individua il bene oggetto della vendita tra quelli previsti nel programma di cui all'4;
 - b) approva il bando di gara contenente le informazioni essenziali di cui al successivo 8;
 - c) definisce le forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto.
2. Alla gara è data pubblicità mediante le forme indicate nel successivo 14.

Articolo 8
ELEMENTI ESSENZIALI DEL BANDO D'ASTA PUBBLICA

1. Il bando di vendita deve indicare:
 - a. la descrizione dell'immobile da alienare con i relativi dati catastali;
 - b. il prezzo a base d'asta;
 - c. le modalità per la presentazione delle offerte, il termine entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
 - d. i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
 - e. la cauzione che i concorrenti devono versare per partecipare all'asta, da determinare in misura comunque non inferiore al 10% dell'importo a base d'asta;
 - f. l'Autorità che presiede alla procedura di vendita, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'asta;
 - g. le modalità ed i termini di pagamento del prezzo risultante dalla procedura di vendita;
 - h. il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita.
2. Nel bando sarà espressamente indicato che faranno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

Articolo 9
PROCEDURA DI GARA
AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

1. L'asta avviene con il metodo delle offerte segrete; sono ammesse offerte alla pari o al rialzo da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.
2. Le offerte racchiuse in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura devono contenere il prezzo scritto in cifre ed in lettere ed essere sottoscritte con firma leggibile per esteso.
3. Il plico contenente l'offerta e la documentazione prevista dal bando, deve inderogabilmente pervenire all'ufficio protocollo del comune, entro il termine finale e con le modalità fissate dal bando.
4. Non sono ammesse offerte che non siano presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
5. Per essere ammessi all'asta, gli offerenti devono dimostrare la propria capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica amministrazione. A tal fine l'offerta deve essere accompagnata dai seguenti documenti e dichiarazioni:
 - a) Dichiarazione in carta libera dell'offerente che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre.
 - b) Procura speciale autentica in originale, se l'offerta è presentata per conto di altre persone fisiche;
6. Sono ammesse offerte per procura speciale autenticata o per persona da nominare ai sensi dell'articolo 1401 e seguenti del codice civile. Nel caso l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di giorni 3 (tre) feriali a decorrere da quello dell'aggiudicazione stessa. Se la persona nominata è presente all'atto dell'aggiudicazione può accettare contestualmente firmando sul verbale d'asta. Se la persona non è presente, deve presentarsi entro il termine fissato dall'ufficio competente per accettare e firmare la dichiarazione.

7. Per partecipare all'asta è necessario inoltre effettuare un deposito cauzionale pari al 10% del valore posto a base d'asta e un deposito per spese contrattuali nell'ammontare presuntivo indicato nel bando d'asta, costituiti nelle forme di cui all' 10. Gli offerenti dovranno produrre in sede di gara la ricevuta dell'avvenuto pagamento del deposito cauzionale.

8. L'asta si terrà nel luogo nel giorno ed ora specificati nel relativo bando e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi ed ad assistere all'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete.

9. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. Le offerte per essere valide debbono essere di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta indicato nel bando.

10. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando d'asta ed è effettuata dall' apposita commissione composta dal funzionario responsabile dell'Ufficio Patrimonio Immobiliare, con funzioni di presidente, dal funzionario responsabile dell'ufficio Contratti e da un dipendente dell'Ufficio patrimonio che svolge anche le funzioni di segretario verbalizzante.

11. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale che è approvato con determinazione del Responsabile del Servizio competente, previa acquisizione d'ufficio della positiva verifica dei requisiti dichiarati dal concorrente aggiudicatario.

12. Con il medesimo verbale è disposta l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato la migliore offerta. 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.

13. Laddove due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed entrambe siano valide, nella stessa seduta di gara sarà richiesto agli offerenti presenti in sala di effettuare, seduta stante, una nuova offerta segreta in rialzo, da compilare su stampati forniti dall'Ente, che sarà consegnata al Presidente della gara entro trenta minuti dalla consegna degli stampati. Colui che avrà offerto il miglior prezzo sarà dichiarato aggiudicatario. Qualora non sia presente uno o più dei concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, agli stessi sarà richiesto, a mezzo di raccomanda A.R. o altre forme scelte dall'Ente, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine fissato dall'Amministrazione comunale. Nel caso non pervenisse alcuna offerta, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo.

14. L'aggiudicatario dovrà produrre idonea certificazione di quanto in precedenza dichiarato.

15. L'aggiudicazione in sede di gara non tiene luogo del contratto.

16. La stipulazione del contratto deve avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva.

17. Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso di assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

18. Il termine di sessanta giorni fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto. In tale evenienza la proposta è subordinata:

- Ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
- Alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria di cui al precedente comma 7

19. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione sarà revocato e sarà trattenuto dall'Amministrazione Comunale il deposito cauzionale del 10% versato.

Articolo 10 DEPOSITI

1. Il deposito cauzionale pari al 10% dell'importo a base d'asta e il deposito per spese contrattuali devono essere costituiti mediante

- a) Assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria comunale del Comune di Rignano sull'Arno, con indicazione della causale.
- b) Bonifico bancario sul conto corrente del Comune di Rignano sull'Arno, con le coordinate bancarie che saranno indicate nel bando di vendita, effettuato entro due giorni lavorativi dal termine ultimo di scadenza delle offerte.

- 2) La cauzione prodotta dai concorrenti non aggiudicatari è svincolata entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione, mentre quella prodotta dall'aggiudicatario, salvo i casi previsti dall' 9 comma 19, verrà trattenuta all'aggiudicatario in acconto del prezzo che dovrà pagare per l'acquisto del bene a cui l'offerta si riferisce.

Articolo 11 **ASTE DESERTE**

1. In caso risultasse infruttuoso il primo esperimento di asta pubblica, la Giunta comunale potrà ordinare un secondo esperimento con una riduzione non inferiore al 5% e non superiore al 15% dell'importo a base d'asta.
2. Se anche il secondo esperimento di asta pubblica andasse deserto, l'Amministrazione ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento di asta pubblica, con una riduzione del prezzo originario fino ad un massimo del 20%, ovvero di autorizzarne la vendita mediante trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, al prezzo dell'ultima asta andata deserta.
3. In caso di esito infruttuoso del terzo esperimento di asta pubblica, ovvero della trattativa privata preceduta da gara ufficiosa esperita ai sensi del comma 2, l'Amministrazione:
 - a. Nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può autorizzarne la vendita a trattativa diretta, al prezzo dell'ultimo esperimento risultato infruttuoso, ovvero anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara, fino ad un massimo del 20% del prezzo di stima.
 - b. Nel caso di completa assenza di interesse, può procedere ad un nuovo esperimento solo disponendo, con idonea motivazione, una nuova perizia di stima.

Articolo 12 **TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA INFORMALE**

1. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata preceduta da gara informale, nei seguenti casi:
 - a) Nel caso di cui al secondo comma dell'11, qualora l'asta pubblica precedentemente esperita sia risultata deserta,
 - b) quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione e consistenza, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione del bene stesso.
 - c) qualora, trattandosi di un bene il cui valore di stima sia compresa tra Euro 50.000,00 e Euro 200.000,00, l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno e conveniente procedere a tale procedura di vendita.
2. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.
3. La trattativa si può sviluppare in tre fasi distinte:
 - la prima, di carattere esplorativo, tesa a conoscere i soggetti potenzialmente interessati alla procedura. Questa fase è condotta in modo tale che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede alla pubblicazione, con le forme e modalità di cui all' 14, comma 2, lett. b), di un avviso pubblico in cui si informa dell'intenzione di procedere alla vendita e si richiede di far pervenire una manifestazione di interesse da parte degli interessati.
 - nella seconda fase, tutti coloro che hanno manifestato il proprio interesse all'acquisto sono invitati a presentare la propria offerta entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità.

- Una terza, eventuale fase, in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate maggiormente vantaggiose.
4. L'offerta deve contenere l'attestato dell'avvenuta costituzione della cauzione di cui all'9 del presente regolamento.
 5. L'apertura delle offerte pervenute nei termini, è fatta dal Responsabile del servizio cui fa capo l'Ufficio Patrimonio.
 6. Per lo svincolo della cauzione e per la stipula del contratto si provvede ai sensi di quanto disciplinato negli articoli precedenti.

Articolo 13 **TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

1. La trattativa privata può avvenire anche in forma diretta, in tal caso l'alienazione del bene sarà effettuata sulla base di trattativa direttamente condotta con l'acquirente.
2. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta:
 - a) Quando l'appetibilità del bene è - per la sua ubicazione, la scarsa consistenza ed il modesto valore - che non deve comunque superare Euro 50.000,00 - ristretta ad un solo soggetto. In caso di più soggetti interessati e di offerte parimenti apprezzabili sono richiamate le norme di cui all'articolo precedente relativamente alla partecipazione e allo svolgimento della trattativa.
 - b) In caso di alienazione di terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi, per i quali si procede secondo le modalità indicate all' 19.
 - c) Quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che l'Amministrazione comunale ritenga utile acquisire, secondo le disposizioni di cui all' 15.
 - d) Quando trattasi di alienazione a favore delle Amministrazioni dello Stato o degli Enti pubblici in genere;
 - e) Quando trattasi di alienazione a favore di associazioni regolarmente costituite che operano per fini sociali, culturali, sportive e comunque di interesse pubblico e che non perseguono scopi di lucro. In tal caso l'alienazione è disposta solo per casi particolari e con Deliberazione motivata del Consiglio Comunale. Il relativo contratto di vendita dovrà prevedere una specifica clausola che impegni l'ente acquirente a mantenere la destinazione del bene a finalità di pubblico interesse, per le proprie finalità istituzionali, e a non alienarlo per un periodo di almeno 20 (venti) anni;
 - f) Allorché sia andata deserta la gara ufficiosa di cui all' 12 o nell'ipotesi di cui all' 11, 3° comma;
 - g) Per mancata stipula del contratto di compravendita per colpa del concorrente aggiudicatario. In questo caso la trattativa privata diretta potrà essere espletata nei confronti dei successivi migliori offerenti partecipanti alla procedura di vendita. Il prezzo di aggiudicazione non dovrà comunque essere inferiore al prezzo proposto dal secondo miglior offerente;
 - h) In ogni altro caso determinato dal Consiglio Comunale, quando ne ravvisi la necessità o l'opportunità, dandone ampia e esaustiva motivazione nella deliberazione che approva la vendita.
3. Per le fattispecie di cui al precedente comma 2, lett. b) ed e), il valore del bene non deve superare Euro 200.000, 00 (euro duecentomila) e la perizia estimativa del bene deve seguire gli stessi criteri e procedure indicate all' 5 comma 2, lett. a), b), c) del presente regolamento.

Articolo 14 **PUBBLICITÀ.**

1. Sia nel caso di alienazione con esperimento di asta pubblica, sia nel caso di alienazione a trattativa privata previo esperimento di gara informale, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Vengono individuate le seguenti forme di pubblicità:
 - a) **Asta pubblica, obbligatoriamente:**
 - i) Affissione del bando d'asta all'Albo Pretorio comunale per giorni trenta,
 - ii) Pubblicazione del bando d'asta sul sito Internet del Comune,

iii) Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione, almeno quindici giorni prima dell'espletamento della gara.

Inoltre:

iv) Quando il prezzo di base d'asta è pari o superiore a Euro 200.000,00, gli avvisi devono essere pubblicati almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'incanto per estratto su un quotidiano a diffusione regionale.

v) Quando il prezzo di base d'asta è pari o superiore a Euro 500.000,00 gli avvisi devono essere anche pubblicati anche sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e/o su un quotidiano a tiratura nazionale. La pubblicazione deve avvenire almeno quindici giorni prima dell'incanto.

Oltre alle forme di pubblicità stabilite ai precedenti commi, al fine di ampliare la sfera dei possibili acquirenti, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche: negli Albi pretori dei comuni vicini, su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, su siti Internet specializzati, effettuare annunci in televisione, nonché utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo

b) Trattativa privata previo esperimento di gara informale:

i) Affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni trenta;

ii) Pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito Internet del Comune di Rignano sull'Arno.

iii) Affissione di avvisi nell'intero territorio del Comune, ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più circoscritte;

iv) Affissione di avvisi da apporre accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

In ogni caso, alla trattativa privata devono essere assicurate adeguate forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate, nell'inserzione in quotidiani a diffusione locale o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.

Articolo 15 PERMUTA

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale a permutare a trattativa privata, con enti e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili potrà comportare anche un conguaglio in denaro.

4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell' 5, del presente regolamento.

Articolo 16 SPESE CONTRATTUALI

1. Tutte le spese d'asta e contrattuali, nonché quelle da esse dipendenti, presenti e future, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che, per legge, gravano sulla parte alienante, sono a carico dell'aggiudicatario.

CAPO _

DISPOSIZIONI SPECIALI

Articolo 17 **BENI VINCOLATI**

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Per l'alienazione di tali beni, trovano applicazione le disposizioni previste dal D.Lgs. D.Lgs. 22-1-2004 n. 42,

Articolo 18 **ALIENAZIONE BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE.**

- 1) Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell' avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
- 2) Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - a) Il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di vendita, così come calcolato al precedente 5, con esclusione delle spese per la pubblicità.
 - b) Nella determinazione del valore del bene dev'essere comunque compresa la quantificazione della consistenza dei miglioramenti apportati all'immobile e delle opere di straordinaria manutenzione realizzate negli ultimi 10 anni a spese del conduttore, ove debitamente dimostrate o non confutabili, delle quali questi debba essere rimborsato qualora eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo.
 - c) I soggetti aventi diritto ad esercitare la prelazione, oltre che in possesso di un valido titolo, dovranno essere in regola con il pagamento dei corrispettivi determinati dai relativi atti di locazione e dei relativi oneri accessori.
 - d) L'offerta di cui alla lett. a) dovrà essere formalizzata tramite notifica agli interessati e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico a comunicare la volontà di esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge o il titolo da cui la prelazione deriva, non stabiliscano un termine diverso.
 - e) L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire tramite l'invio di plico raccomandato con avviso di ricevimento indirizzato al Comune contenente anche la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo di vendita, così come indicato al precedente comma 1. La cauzione deve essere costituita con le modalità di cui all'10.
 - f) La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della cauzione, ovvero l'intervenuta accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente articolo per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.
 - g) In tal caso il Comune procederà alla vendita del bene secondo le modalità di cui al presente regolamento.
 - h) Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.
 - i) Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Articolo 19
FONDI INTERCLUSI

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi, la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione stessa.
2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale:
 - a) qualora vi sia un solo potenziale interessato, procederà all'alienazione del bene a trattativa privata diretta;
 - b) laddove i potenziali soggetti interessati siano più di uno, procederà mediante trattativa privata, previo avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune. Alla trattativa potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, così come identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali proprietari sarà data comunicazione del procedimento di alienazione in corso in forma adeguata. In tal caso l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione comunale.

Note

Articolo 1

1 Art. 12 legge n. 127/1997 comma 2. I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.

Articolo 4

Art. 58. d.l. n. 112/2008 convertito in legge n. 133/2008: Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; *(la restante parte è stata dichiarata incostituzionale dalla Corte Costituzionale con sentenza 16-30 dicembre 2009, n. 340)*

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge

6. La procedura prevista dall'[articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351](#), convertito con modificazioni dalla [legge 23 novembre 2001, n. 410](#), per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell' [articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001](#) si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell' [articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001](#) sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla [legge 24 dicembre 1993, n. 560](#).

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli [articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351](#), convertito con modificazioni dalla [legge 23 novembre 2001, n. 410](#)

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'[articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351](#), convertito con modificazioni dalla [legge 23 novembre 2001, n. 410](#)

9-bis. In caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'[articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267](#), e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti

Articolo 9

Art. 73 rd n. 827/1924

L'asta, secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'amministrazione, e sia stato disposto dal ministro competente o dall'ufficiale delegato, si tiene in uno dei seguenti modi:

a) col metodo di estinzione di candela vergine;

b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dell'amministrazione;

c) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta;

d) col mezzo di pubblico banditore, quando trattasi di alienare beni mobili fuori d'uso o derrate, cavalli di rimonta, residui di fabbricazioni o di costruzioni o di manufatti negli opifici dello Stato.

Art. 1392 cc Forma della procura

La procura non ha effetto se non è conferita con le forme prescritte per il contratto che il rappresentante deve concludere.

Art. 1401 cc Riserva di nomina del contraente.

Nel momento della conclusione del contratto] una parte può riservarsi la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto stesso.

Art. 1402 cc: Termine e modalità della dichiarazione di nomina.

La dichiarazione di nomina deve essere comunicata all'altra parte nel termine di tre giorni dalla stipulazione del contratto, se le parti non hanno stabilito un termine diverso.

Art. 1403 Forme e pubblicità.

La dichiarazione di nomina e la procura o l'accettazione della persona nominata non hanno effetto se non rivestono la stessa forma che le parti hanno usata per il contratto, anche se non prescritta dalla legge.

Art. 1404 Effetti della dichiarazione di nomina.

Quando la dichiarazione di nomina è stata validamente fatta, la persona nominata acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dal contratto con effetto dal momento in cui questo fu stipulato.

Art. 1405 Effetti della mancata dichiarazione di nomina.

Se la dichiarazione di nomina non è fatta validamente nel termine stabilito dalla legge o dalle parti, il contratto produce i suoi effetti fra i contraenti originari.

5 Art. 32 ter c.p. Incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

L'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione importa il divieto di concludere contratti con la pubblica amministrazione, salvo che per ottenere le prestazioni di un pubblico servizio.

Essa non può avere durata inferiore ad un anno né superiore a tre anni

Art. 32 quater c.p. Casi nei quali alla condanna consegue l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Ogni condanna per i delitti previsti dagli articoli 316-bis, 316-ter, 317, 318, 319, 319-bis, 320, 321, 322, 322-bis, 353, 355, 356, 416, 416-bis, 437, 501, 501-bis, 640, numero 1 del secondo comma, 640-bis, 644, commessi in danno o in vantaggio di un'attività imprenditoriale o comunque in relazione ad essa importa l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Art. 1471 c.c. Divieti speciali di comprare.

Non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona:

1) gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;

2) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;

3) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;

4) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395.

Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile.