

ALLEGATO "A"



***Comune di Montopoli in Val d'Arno
Provincia di Pisa***

Nuovo regolamento per
l'alienazione dei beni immobili
del Comune di Montopoli in Val D'Arno

REGOLAMENTO ALIENAZIONI 2024

Art. 1 - Finalità ed oggetto.....	p. 3
Art. 2 - Beni alienabili	p. 3
Art. 3 – Beni soggetti al diritto di prelazione	p. 3
Art. 4 – Programma delle alienazioni – Piano Triennale	p. 3
Art. 5 – Alienazione di beni non compresi nel Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari	p. 4
Art. 6 – Beni soggetti al diritto di retrocessione	p. 4
Art. 7 – Prelazione	p. 4
Art. 8 – Valutazione dei beni immobili	p. 5
Art. 9 – Responsabile del procedimento	p. 5
Art. 10 – Prezzo di vendita	p. 5
Art. 11 – Procedure di vendita	p. 6
Art. 12 – Commissione di gara	p. 6
Art. 13 – Asta Pubblica	p. 6
Art. 14 – Asta Pubblica - avviso	p. 6
Art. 15 – Asta Pubblica – espletamento - aggiudicazione	p. 7
Art. 16 – Aste deserte	p. 8
Art. 17 – Garanzie e Cauzione	p. 8
Art. 18 – Trattativa Privata Diretta	p. 9
Art. 19 – Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa	p. 10
Art. 20 – Permuta	p. 10
Art. 21 – Pubblicità	p. 11
Art. 22 – Trasferimento beni immobili all’appaltatore di lavori pubblici	p. 11
Art. 23 – Beni Patrimoniali e Partecipate	p. 11
Art. 24 – Diritto di accesso	p. 11
Art. 25 – Norma finale	p. 12
Art. 26 – Entrata in vigore.....	p. 12

Art. 1 - Finalità ed oggetto

Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei diritti immobiliari e dei beni immobili appartenenti al Comune di Montopoli in Val D'Arno.

Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza, nonché il rispetto dei principi di imparzialità, pubblicità, economicità, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa, e di concorrenza e parità di trattamento dei soggetti partecipanti alle procedure di vendita, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 127/1997.

Il presente Regolamento è il riferimento per l'attuazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari.

Art. 2 - Beni alienabili

Sono alienabili ai fini del presente regolamento:

- a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b) i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio, ivi compresi i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause, salvo il diritto di retrocessione nei termini di cui al successivo art 6;
- c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c), ivi compresi i diritti edificatori relativi a terreni di proprietà comunale da delocalizzare in aree private, nel rispetto delle disposizioni del vigente regolamento urbanistico;

L'inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112 del 25/06/2008, convertito con modificazioni dalla Legge n. 133 del 6/08/2008 e s.m.i., o nella deliberazione di cui all'art. 5, ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.

Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo; nella fattispecie trovano applicazione le disposizioni, di cui al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i.);

Sono, in ogni caso, escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica regolamentate dalla Legge n. 560 del 24/12/1993 e s.m.i. nonché tutte le altre fattispecie per le quali sussiste una disciplina specifica.

Art. 3 – Beni soggetti al diritto di prelazione

Qualora il bene sia gravato da un diritto di prelazione legale o volontaria, ovvero sia nel possesso e/o nell'utilizzazione di terzi, la circostanza deve essere precisata nell'avviso di vendita, senza comunque la necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione e l'aggiudicazione dovrà essere a questi comunicata nei modi stabiliti dalla legge in materia. In caso di espletamento di gara ufficiosa, ovvero di asta pubblica, al titolare di tale diritto deve essere notificata l'avvenuta aggiudicazione provvisoria, affinché possa esercitare, nei termini fissati dalla legge, il proprio diritto.

Art. 4 - Programma delle alienazioni – Piano Triennale

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio Comunale approva il Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.

Nel Piano sono indicati:

- a) i beni immobili o le categorie di beni immobili o gli eventuali diritti reali sugli stessi che si prevede di alienare;
- b) una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- c) il valore di massima dei singoli beni o diritti su di essi.

Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma, lettera l) del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, è approvato annualmente come allegato del Bilancio ed è coordinato con la programmazione economico finanziaria pluriennale.

Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Art. 5 – Alienazione di beni non compresi nel Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene, integrando il Piano delle Alienazioni allegato al Bilancio.

Art. 6 – Beni soggetti al diritto di retrocessione

L'inserimento del bene immobile nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari o la deliberazione di integrazione di cui al precedente articolo equivale a dichiarazione di inservibilità del bene, nel caso non sia stata già effettuata in precedenza. A questo fine, l'avvenuta approvazione del Piano è comunicata individualmente ai precedenti proprietari o altri titolari di diritto di retrocessione, se facilmente individuabili. Tali soggetti, se il loro diritto non è prescritto nell'ordinario termine decennale, decorrente dalla data in cui è stato eseguito il decreto di esproprio, hanno facoltà di presentare all'amministrazione apposita richiesta di retrocessione, che deve pervenire a questa Amministrazione entro 1 anno, nel caso di retrocessione totale, ovvero entro 3 mesi, nel caso di retrocessione parziale, dalla comunicazione personale o dalla pubblicazione, per i soggetti di non facile individuazione. Trascorso tale termine decadenziale, l'amministrazione può liberamente alienare il bene immobile. Ai soli fini della determinazione del prezzo di retrocessione e non di quello di vendita si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. n. 327 del 08/06/2001 e s.m.i. in materia di espropriazione per pubblica utilità e non quelle di cui al successivo art. 8.

Nell'ipotesi in cui il bene sia pervenuto all'Amministrazione Comunale in forza di un contratto di cessione volontaria, ancorché nell'ambito di un procedimento espropriativo, il bene immobile è da intendersi definitivamente acquisito al patrimonio comunale e pertanto l'Amministrazione può liberamente alienarlo, senza l'obbligo di dover ricorrere all'applicazione di quanto disposto nel presente articolo.

Art. 7 – Prelazione

Fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni per l'applicazione delle norme in materia, il Comune di Montopoli in Val D'Arno riconosce il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara o della trattativa, ai locatari/affittuari dei beni immobili posti in alienazione, titolari di regolare contratto di locazione/affitto che siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione/affitto.

Il Comune comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo Raccomandata A.R. o a mezzo Posta Elettronica Certificata, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. o a mezzo Posta Elettronica Certificata entro 30 giorni successivi a quello del ricevimento della comunicazione.

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; 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, si provvederà a richiedere ad ognuno di essi, a mezzo Raccomandata A.R. o a mezzo Posta Elettronica Certificata, un'offerta migliorativa, che dovrà pervenire in busta chiusa entro e non oltre 30 giorni successivi a quello della comunicazione. Se due o più offerte migliorative risultassero uguali, qualora nessuno dei relativi proponenti fosse presente alla seduta di apertura delle buste o i presenti non volessero migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Art. 8 – Valutazione dei beni immobili

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale, di cui è accertata d'ufficio la disponibilità. L'immobile è identificato nella sua effettiva consistenza corredato delle pertinenze di eventuali diritti e servitù attive e passive sullo stesso gravanti, fermo restando quanto disposto dall'art. 58 comma 3 del D.L. n. 112 del 25/06/2008 e s.m.i. in merito agli effetti dichiarativi della proprietà e della trascrizione a norma dell'art. 2644 del codice civile. L'immobile da alienare è preventivamente valutato al più probabile prezzo di mercato. Il prezzo di stima potrà essere determinato di concerto con commissioni tecniche all'uopo costituite o con l'Agenzia del Territorio, ovvero da professionisti con idonee capacità ed esperienza nominati dall'Amministrazione. La perizia estimativa dovrà indicare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e, ove accertabile, tenere di conto del grado di interesse all'acquisto e del potenziale mercato di riferimento, anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione. Il prezzo di stima è al netto degli oneri fiscali e delle spese contrattuali che restano a carico dell'acquirente.

Art. 9 – Responsabile del procedimento

Il Responsabile del procedimento è competente per l'adozione di tutti gli atti del procedimento contrattuale quali: l'istruttoria, l'indizione della gara, l'espletamento degli atti per l'aggiudicazione della gara stessa. Compete al Dirigente del Settore l'approvazione degli atti definitivi e la sottoscrizione del relativo contratto. Il Responsabile, se necessario, può conferire a tecnici esterni all'Amministrazione l'incarico di procedere ad operazioni di frazionamento o a pratiche catastali, purché nel rispetto delle disposizioni di legge in materia.

Art. 10 – Prezzo di vendita

I beni da alienare sono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato a cura del competente servizio tecnico per la gestione del Patrimonio, o da Commissioni tecniche nominate dal Dirigente preposto alla gestione del Patrimonio, composte da esperti in materia, appartenenti all'Amministrazione o, nel rispetto delle prescritte procedure per l'affidamento degli incarichi esterni, anche da tecnici o studi esterni qualificati. L'Amministrazione potrà inoltre avvalersi, tramite convenzione, anche dell'Agenzia del Territorio.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) le qualità strutturali e funzionali dell'immobile, 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 le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima comprensivo delle spese tecniche sostenute o da sostenersi dal Comune (frazionamento, aggiornamento catastale), delle spese per pubblicità, delle spese per eventuali consulenze professionali richieste dal Comune ecc..

Art. 11 – Procedure di vendita

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata diretta;
- c) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa ;
- d) permuta.

Art. 12 – Commissione di gara

La Commissione di gara è composta da 3 membri ed è nominata tra soggetti qualificati anche esterni all'Amministrazione Comunale. La Commissione agisce nella sua collegialità. Per lo svolgimento delle sue attività, la Commissione ha diritto ad avere conoscenza di tutti gli elementi connessi alla procedura di gara, anche mediante accesso ai singoli settori ed uffici, i quali sono tenuti a mettere a disposizione tutta la documentazione necessaria all'espletamento delle attività.

Art. 13 – Asta Pubblica

Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede, di norma, mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. n. 827 del 25/05/1924, ossia per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, sulla base del prezzo di vendita di cui all'art. 10.

L'asta pubblica viene indetta, in attuazione del relativo Piano delle Alienazioni o della deliberazione consiliare di cui all'art. 5, con determinazione del Dirigente del Settore responsabile del Servizio Patrimonio, che approva il bando d'asta, indica nel dettaglio i beni oggetto di alienazione, i criteri di aggiudicazione e impegna le eventuali necessarie somme.

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto. La determinazione dirigenziale che approva l'avviso d'asta indica nel dettaglio i beni oggetto di alienazione e i criteri di aggiudicazione. Il bene sarà assegnato a colui il quale abbia presentato l'offerta migliore, fra quelle ammesse, tenuto conto del metodo prescelto per l'asta. A tal fine i partecipanti all'asta dovranno trasmettere all'amministrazione comunale le offerte indicanti il prezzo offerto scritto in cifre e in lettere. In caso di contrasto prevale quella indicata in lettere.

Art. 14 – Asta Pubblica (avviso)

Il bando di gara deve contenere le seguenti informazioni:

- a) la descrizione sommaria del bene da vendere;
- b) la procedura di gara;
- c) il prezzo posto a base di gara;
- d) i diritti e i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione;
- e) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- f) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- g) le modalità di compilazione dei documenti, dichiarazioni e attestazioni e le modalità di imbustamento e sigillatura;
- h) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- i) il nominativo del Responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima;
- j) l'ammontare e la tipologia della cauzione che dovrà essere versata presso la Tesoreria del Comune di Montopoli in Val D'Arno, la quale rilascerà quietanza, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Montopoli in Val D'Arno. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto per fatto imputabile al soggetto aggiudicatario.

- k) l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
- l) i termini e le modalità di pagamento;
- m) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente;
- n) per le persone giuridiche, l'iscrizione nel registro delle Imprese; per le società, la composizione degli organi societari con l'indicazione del rappresentante legale pro-tempore;
- o) nel caso di società, l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni non si è stati sottoposti a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo o ad amministrazione controllata;
- p) il termine entro il quale gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Sono in ogni caso esclusi dalla partecipazione alla gara:

- 1) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- 2) i dipendenti del Comune di Montopoli in Val D'Arno che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
- 3) i professionisti ovvero i legali rappresentanti dell'operatore economico cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 10.
- 4) coloro che presentino domanda, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata, oltre il termine indicato nel bando. Per l'osservanza del termine di partecipazione alla gara fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Montopoli in Val D'Arno.

Art. 15 – Asta Pubblica (espletamento - aggiudicazione)

Per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria nella misura prevista nel bando;

L'asta si terrà nel luogo, giorno ed ora specificati nell'avviso e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso ad assistere all'apertura dei plichi e alle successive operazioni.

L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta.

L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di aggiudicazione, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di centottanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.

Sono ammesse offerte per procura e anche per persona da nominare. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono obbligate in solido.

L'offerente per persona da nominare dovrà possedere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto e avere effettuato la costituzione della cauzione provvisoria intestandola a sé stesso. Avvenuta l'aggiudicazione dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito; la dichiarazione potrà essere fatta dall'offerente e sarà accettata dalla persona dichiarata all'atto dell'aggiudicazione mediante la loro firma sul verbale d'incanto. In alternativa, la dichiarazione dovrà essere fatta e accettata, entro tre giorni dall'aggiudicazione, mediante atto pubblico o con scrittura privata con firma autenticata da notaio. Ove l'aggiudicatario non facesse la dichiarazione nei termini e nei modi prescritti, ovvero si dichiarasse persona incapace a contrarre o non legittimamente autorizzata ovvero le persone nominate non accettassero l'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà considerato a tutti gli effetti legali come vero ed unico acquirente. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione. Il deposito eseguito dall'aggiudicatario rimane vincolato, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

La gara tramite procedura aperta si svolge negli uffici del Comune ed è presieduta dal Dirigente del Settore o funzionario delegato assistito da due dipendenti in qualità di testimoni, di cui uno con funzioni di segretario; laddove sia ritenuto opportuno in relazione alle peculiarità dell'immobile, può essere costituita un'apposita Commissione di gara che potrà essere composta anche da professionisti esterni all'uopo incaricati;

Le sedute della Commissione sono pubbliche; delle operazioni della Commissione è redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, con determinazione di aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che ha presentato l'offerta più conveniente.

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di asta a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali ovvero nessuno di coloro che avesse presentato offerte uguali fosse presente o i presenti non volessero migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto, sono immediatamente vincolanti per l'offerente per un periodo di centottanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara.

Ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva che deve, comunque, essere disposta entro novanta giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto. Pertanto, il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione dirigenziale di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso.

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza fra l'importo dell'offerta ed il deposito fatto in contanti a garanzia della medesima all'atto della stipulazione.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere a una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Per quanto non previsto dal presente regolamento, il procedimento per gli incanti è disciplinato dal R.D. n. 827 del 23/05/1924 e s.m.i.

Art. 16 – Aste deserte

Qualora la prima asta vada deserta e inutilmente decorsi i trenta giorni di cui al terzo comma, l'Amministrazione Comunale procederà a indire successiva asta con la facoltà di ammettere anche offerte in ribasso rispetto al prezzo base determinato come indicato all'art. 10. In tale caso la massima percentuale di ribasso non potrà essere superiore al 10%.

Dal secondo incanto andato deserto e inutilmente decorsi i trenta giorni di cui al terzo comma, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere:

- a) all'indizione di un terzo esperimento pubblico, ammettendo anche offerte in ribasso rispetto al prezzo base determinato come indicato all'art. 10, nella percentuale massima di ribasso del 20%;
- b) alla vendita a trattativa privata come previsto dall'art. 18, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.

Sin dalla prima asta deserta sono ammesse offerte di acquisto, nel termine perentorio dei successivi trenta giorni, da effettuarsi con le modalità stabilite per l'asta e a un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto. In tali ipotesi l'aggiudicazione avviene con le forme di cui al precedente art. 15.

Art. 17 – Garanzie e Cauzione

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o

meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali a favore di terzi.

In tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, l'offerta deve essere garantita dal deposito di una cauzione presso la Tesoreria comunale nei modi stabiliti dal bando d'asta o da apposito provvedimento dell'Amministrazione, è trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto, e sarà incamerata se l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

La cauzione è invece svincolata automaticamente per i concorrenti non aggiudicatari entro il termine di 30 (trenta)/ 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

Art. 18 – Trattativa Privata Diretta

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Amministrazioni dello stato, Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali ovvero per il raggiungimento di particolari e motivate finalità di pubblico interesse;
- c) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi pubblici o privati aventi come scopo sociale la gestione di infrastrutture a servizio delle attività produttive e del territorio (es. depurazione reflui industriali, cogenerazione ecc.);
- d) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- e) alienazioni di beni immobili compresi in un comparto urbanistico in cui la proprietà del Comune sia minoritaria e non suscettibile di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
- f) nel caso di aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 16, comma 2;
- g) alienazione di beni immobili sui quali insiste un diritto reale di godimento a favore di soggetti pubblici/privati non ancora scaduto;
- h) alienazione di fondi interclusi e altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- i) alienazione a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria quando il bene da alienare sia in relazione con la vertenza stessa;
- l) alienazione avente ad oggetto beni immobili individuati come pertinenza dell'immobile principale, nei confronti del proprietario dell'immobile principale;
- m) alienazione di beni immobili compresi in piani attuativi da realizzare i quali non hanno funzione autonoma e indipendente rispetto alla restante quota del comparto. In tal caso l'alienazione è ammessa esclusivamente a favore di un unico soggetto, purché lo stesso detenga il 90% del totale del comparto;
- n) alienazioni di beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione Comunale, quali relitti, pertinenze stradali, etc.;
- o) alienazione di beni immobili per i quali siano prevedibili e periziabili importanti investimenti manutentivi, o in caso di gestioni degli stessi eccessivamente onerose, e il cui valore di stima non sia superiore a 50.000,00 €.

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente a un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del

precedente art. 10 e sulla base di una perizia che di stima che certifichi la congruità del prezzo del bene.

Nel caso previsto dalla lettera f) il prezzo di mercato di cui al precedente comma è quello posto a base ribassato della percentuale dell'ultimo incanto deserto.

Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto, l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al successivo articolo 19.

In esecuzione di atto di indirizzo della Giunta, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita, il Dirigente responsabile dispone con proprio atto l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 17.

Art. 19 - Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa

Si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara ufficiosa con le modalità di cui ai commi che seguono nei seguenti casi:

- nelle ipotesi di cui al precedente art. 18 in presenza di più soggetti aventi contemporaneamente titolo all'acquisto;

- nel caso di alienazione di beni immobili di valore massimo € 150.000,00 per i quali sussista dimostratamente un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (es. relitti, pertinenze stradali ecc.).

L'Amministrazione pubblica di norma avvisi finalizzati ad ottenere manifestazioni di interesse all'acquisto dei beni immobili disponibili, inseriti nel Piano Annuale approvato con delibera consiliare, allo scopo di individuare i soggetti intenzionati all'acquisto, con i quali procedere alla selezione finalizzata alla vendita attraverso una procedura di trattativa privata, mediante espletamento di gara ufficiosa, con il criterio del miglior prezzo rispetto all'importo stabilito a base di gara ovvero, ove ne ricorrano le condizioni, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Alla successiva procedura di gara finalizzata all'individuazione della migliore offerta, saranno invitati a partecipare tutti e soltanto i soggetti che hanno presentato manifestazione di interesse attraverso i citati avvisi pubblici.

Nel caso in cui nel bando siano proposti più immobili in vendita, sarà possibile presentare la manifestazione di interesse per un solo immobile. Nel caso di presentazione di manifestazione di interesse per più immobili verrà richiesto di emettere offerta vincolante esclusivamente per l'immobile di maggior valore a base d'asta tra quelli oggetto della manifestazione.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento, con avviso da pubblicarsi per almeno venti giorni all'Albo del Comune e sul sito ufficiale del Comune di Montopoli in Val D'Arno è data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame. Il Comune può inoltre inviare avviso diretto alle ditte catastali conosciute e rintracciabili di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

L'alienazione è disposta anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base delle offerte ai sensi del precedente art. 10.

L'aggiudicazione è disposta con Determinazione del Dirigente del Settore competente a favore del migliore offerente.

Art. 20 – Permuta

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità pubblica, è possibile la permuta a trattativa privata con Enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili.

La permuta, sempre che sia compresa nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari o nella deliberazione consiliare di cui all'art. 5 del presente regolamento, deve essere proposta con

delibera di Giunta Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, 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.

Qualora il bene interessato non sia incluso nel Piano delle Alienazioni, ogni determinazione spetta al Consiglio comunale, tramite apposita delibera di integrazione al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 10 del presente regolamento.

Art. 21 – Pubblicità

I bandi di gara sono pubblicati:

a) quando il valore del bene da alienare è inferiore o pari ad €. 200.000,00:

- almeno venti giorni prima della data fissata per la vendita: all'Albo del Comune, nella apposita sezione del sito internet del Comune di Montopoli in Val D'Arno;

b) quando il valore del bene da alienare è superiore ad €. 200.000,00:

- almeno trenta giorni prima della data fissata per la vendita: all'Albo del Comune, nella apposita sezione del sito internet del Comune di Montopoli in Val D'Arno e, per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale e/o regionale;

c) quando il valore del bene da alienare è superiore ad €. 500.000,00:

- almeno trenta giorni prima della data fissata per la vendita: all'Albo del Comune, nella apposita sezione del sito internet del Comune di Montopoli in Val D'Arno e, per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione nazionale e locale e sul Bollettino Ufficiale della Regione;

Oltre a quanto sopra indicato possono essere utilizzati, a seconda del grado d'interesse e/o della rilevanza economica del bene da alienare, anche altre forme di pubblicità quali: affissione pubblica in numero adeguato in varie zone del Comune; trasmissione agli Albi di altri Comuni e/o di altri Enti Pubblici, bollettini immobiliari, annunci in TV e radio locali e/o nazionali, comunicati ad associazioni di costruttori, ordini professionali, associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.);

Nel caso in cui il bando di gara riguardi due o più beni immobili da alienare, le modalità di pubblicazione di cui al predetto primo comma fanno riferimento al valore di stima del singolo bene e non al valore complessivo dei beni da alienare.

Art. 22 – Trasferimento di beni immobili all'appaltatore di lavori pubblici art 202

In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo dell'appalto di lavori è consentito provvedere al trasferimento all'appaltatore di lavori pubblici di beni immobili di proprietà del Comune, prevedendolo espressamente nel bando di gara, ai sensi dell'art. 202, del D.Lgs n. 36 del 31/03/2023.

I beni oggetto di corrispettivo del contratto relativo a lavori pubblici, devono essere indicati nel Programma Triennale dei lavori pubblici.

L'inserimento nel Programma Triennale dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile ai fini della loro alienazione comporta il venir meno del vincolo di destinazione.

Art. 23 – Beni Patrimoniali e Partecipate

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle rispettive convenzioni e degli specifici contratti di servizio, può procedere al conferimento di propri beni o all'acquisizione di nuovi beni patrimoniali per il tramite delle proprie Società partecipate, secondo le modalità previste nei suindicati atti.

Art. 24 – Diritto di accesso

I soggetti interessati al procedimento di alienazione possono chiedere la visione degli atti con

istanza rivolta al Responsabile del procedimento ed estrarre copia degli atti facendone richiesta scritta, previo pagamento delle spese di riproduzione. Sono esclusi dall'accesso gli atti inerenti gli stati e le qualità personali dei concorrenti.

Art. 25 – Norma finale

La vendita viene perfezionata con contratto, nelle forme e modalità previste dalla legge.

Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto sono a carico dell'acquirente.

Le vendite vengono effettuate, salva diversa determinazione, a corpo e non a misura.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa privata, prima della stipula del contratto.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di Settore.

Art. 26 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento abroga e sostituisce le norme regolamentari precedentemente deliberate in materia e dispiega la propria efficacia dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.