

COMUNE DI PORTO AZZURRO

(PROVINCIA DI LIVORNO)



Regolamento

Procedure di alienazione

beni immobili comunali e

Atto Appendice “Disposizione in
materia di beni mobili comunali”

*Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 23.11.2000
Integrato con Atto appendice approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 30.05.2013*

Pubblicato all'Albo Pretorio informatico del Comune al n. dalal.....

Art. 1

OGGETTO

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare alla alienazione di beni immobili del patrimonio del Comune di Porto Azzurro, secondo quanto stabilito dall'Art. 12 L. n.127/97. Ciò anche in parziale deroga delle norme legislative precedenti in materia di alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla contabilità generale degli enti locali, fermo restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Art. 2

CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

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

Art. 3

STIMA SOMMARIA E CLASSIFICAZIONE BENI

1. Prima di procedere all'alienazione di un bene verrà redatta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale una stima sommaria per l'individuazione del valore dei beni ai fini della classificazione del bene stesso secondo quanto dispone il successivo comma.
2. Al fine della stima sommaria attribuita, i beni sono classificati in quattro classi:
 - a) CLASSE A : stima sommaria - maggiore di 750 milioni (E. 387.342,67)
 - b) CLASSE B : stima sommaria - valore compreso fra 350 e 750 milioni (E. 180.759,91 e 387.342,67)
 - c) CLASSE C : stima sommaria - valore compreso fra 50 e 350 milioni (E.25.822,84 e 180.759,91)
 - d) CLASSE D : stima sommaria - valore inferiore a 50 milioni (E. 25.822,84).

Art. 4

PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

1. Per ciascun bene così come classificato secondo l'articolo precedente verrà redatta una perizia dettagliata, affidando l'incarico per la valutazione sulla base dei seguenti criteri:
 - a) Per i beni di CLASSE A si procederà alla redazione della perizia dettagliata affidando l'incarico a qualificato e referenziato soggetto valutatore, ovvero a società specializzate nell'attività di valutazione immobiliare o ad un professionista iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Ufficiali del Giudice.

- b) Per i beni di CLASSE B si procederà alla stima redatta da due tecnici dell'Amministrazione Comunale ai quali sarà affidato l'incarico.
- c) Per i beni di CLASSE C e D l'incarico sarà affidato ad un tecnico dell'Amministrazione Comunale.

Art. 5

MODALITA' DI ALIENAZIONE

I beni immobili del patrimonio disponibile del comune di Porto Azzurro verranno alienati a mezzo di trattativa privata o di asta pubblica secondo quanto previsto dai successivi articoli.

Art. 6

TRATTATIVA PRIVATA

1. L'alienazione dei beni immobili comunali potrà avvenire a trattativa privata nel caso in cui il bene è classificato in CLASSE D:
2. Si procede all'affidamento diretto, a prescindere dalla pubblicazione di un bando, nei seguenti casi:
 - Se le caratteristiche indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come a titolo esemplificativo:
 - unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 - terreno di proprietà comunale con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 - manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
 - Se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle province e degli altri enti pubblici in genere;
 - Se trattasi di permuta.
3. Il contratto di alienazione verrà concluso per un importo non inferiore al valore di stima.

Art. 7

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

1. I soggetti interessati all'acquisizione di beni comunali dovranno presentare all'Amministrazione comunale una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:
 - Il prezzo a corpo offerto per l'immobile;

- Le modalità di pagamento;
- Le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- Di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale edilizia, urbanistica;
- Di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- Di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

Art. 8

PAGAMENTO RATEIZZATO

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento fino ad un massimo di 10 rate mensili.
2. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità nella ipotesi di cui all'Art. 6., comma 1.

Art. 9

ASTA PUBBLICA

1. L'asta pubblica dovrà essere esperita per i beni classificati in CLASSE A, B, e C la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto, come meglio descritto nell'Art. 6, comma 2 del presente regolamento.
2. La procedura deve prevedere le seguenti fasi:
 - Predisposizione dell'avviso d'asta;
 - Affissione in luoghi pubblici d'avviso d'asta e sua pubblicazione;
 - Espletamento della gara con le operazioni ad esse connesse;
 - Aggiudicazione;
 - Espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

Art. 10

PREDISPOSIZIONE AVVISO DI GARA

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

- I beni immobili da alienare, la loro descrizione e provenienza;
- Il prezzo estimativo posto a base d'asta;
- L'eventuale prezzo estimativo degli accessori considerati immobili per destinazione;
- Gli eventuali vincoli e servitù;
- L'anno, il giorno, l'ora e il luogo dell'espletamento della gara;
- L'ufficio presso il quale è possibile avere informazioni e documentazione sugli immobili posti in vendita, nonché eventuali documenti relativi alla presentazione dell'offerta;
- L'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

Art. 11

AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA

1. Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi variano in funzione della classe del bene.
2. Per i beni di CLASSE A e B si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio, negli enti ed uffici del Comune e degli altri enti pubblici e privati presenti sul territorio comunale a forte presenza di pubblico, tramite i canali di comunicazione telematici e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione nazionale ed uno a diffusione provinciale.
3. Per i beni di CLASSE C si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio, negli enti ed uffici del comune e degli altri enti pubblici e privati presenti sul territorio comunale a forte presenza di pubblico, tramite i canali di comunicazione telematici e la pubblicazione dell'avviso su almeno un giornale a diffusione locale.
4. Per i beni di CLASSE D si procederà all'affissione dell'avviso all'Albo Pretorio del Comune.

Art. 12

ESPLETAMENTO DELLA GARA

1. Chiunque abbia interesse all'acquisto di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una "Proposta irrevocabile d'acquisto" che non dovrà essere inferiore al prezzo base indicato.
2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di cui al comma precedente:

- Il prezzo, in cifre ed in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale;
 - Le modalità di pagamento;
 - Le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
 - Di accettare incondizionatamente ai sensi dell'Art. 1341 c.c., le seguenti condizioni:
 - l'indizione e l'espletamento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Porto Azzurro, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente con/senza possibilità di rilanci;
 - l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Porto Azzurro, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati;
 - tutte le spese di eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.
3. La proposta di acquisto deve essere chiusa in doppia busta: quella esterna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella interna la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE" e l'offerta.
L'offerta dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Porto Azzurro entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non dovranno essere prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.
All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto, intestato al Comune di Porto Azzurro, a titolo di deposito cauzionale infruttifero che verrà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara.
4. L'apertura delle buste avverrà entro sette giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara presieduta dal Dirigente responsabile di Area e composta da altri due impiegati individuati dal presidente. Un dipendente assiste all'esperimento per la redazione del verbale, che è firmato dallo stesso nonché dai componenti la commissione di gara.
5. Il Comune di Porto Azzurro comunicherà, se non siano previsti esperimenti di miglioramento, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara.
6. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% (con un minimo di £. 300.000) per spese di istruttoria pratica, che dovrà essere corrisposto per intero alla stipula del rogito.

7. L'atto di compravendita sarà redatto entro 45 giorni dalla data della predetta comunicazione. Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro il termine suddetto, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà, oltre al 2% di cui al comma precedente, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.
8. Qualora ragioni di opportunità e convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente la rateizzazione del prezzo fino ad un massimo di dieci rate con cadenza mensile.

Art. 13

ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

1. Se espressamente previsto dal bando di gara, si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva, qualora la differenza tra le prime due migliori offerte sia inferiore al 3% dell'importo a base d'asta.
2. Qualora si proceda allo svolgimento di una seconda seduta, sarà predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare. La lista dovrà essere composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore al 6%. Agli interessati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare, dando agli invitati la possibilità di effettuare rilanci, dovrà essere inviata comunicazione scritta con preavviso di almeno 15 giorni rispetto alla data prevista per l'espletamento della gara.

Art. 14

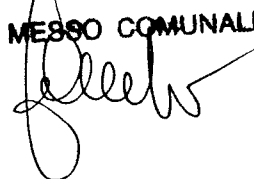
GARA DESERTA – EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

1. Nell'eventualità che la gara vada deserta è possibile effettuare un nuovo esperimento di gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita e sarà definito dai tecnici individuati ai sensi del precedente Art. 4.
2. Il prezzo a base d'asta del secondo esperimento di gara non potrà essere inferiore al 80% del prezzo base della prima gara ovvero del valore della perizia.

COMUNE DI PORTO AZZURRO

Publicato all'Albo Pretorio dal 20.11
al 14.12.2000 per reclami od
opposizioni Reg. n. 9648
Porto Azzurro, li 14.12.2000

IL MESSO COMUNALE



ATTO APPENDICE AL REGOLAMENTO DISCIPLINANTE LE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BENI MOBILI COMUNALI.

ART. 1 BENI MOBILI ALIENABILI.

1. Il presente articolo ed i seguenti si applicano a tutti i beni mobili, automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature, anche di natura informatica, divenuti inservibili o inadeguati per la funzione cui erano destinati.
2. Si intendono beni inadeguati tutti i beni che, pur non essendo più idonei alla funzione cui erano destinati, hanno ancora un valore di mercato.
3. Vengono considerati beni inservibili tutti quei beni non più utilizzabili, in quanto non più funzionali alle esigenze di servizio.

ART. 2 ALIENAZIONE DI BENI MOBILI INADEGUATI.

1. Il Responsabile del competente servizio, allorchè parte dei beni assegnati diventino inadeguati, con determinazione accerta lo stato di fatto, determina il valore residuo con adeguata motivazione e provvede all'alienazione dei beni medesimi come segue:
 - a) per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia pari o superiore ad € 25.822,84 sarà disposta con il sistema generale dell'Asta Pubblica, secondo le modalità previste per l'alienazione dei beni immobili descritti negli artt. 9 e 10 del vigente Regolamento;
 - b) Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia inferiore ad € 25.822,84 si procederà all'alienazione mediante trattativa privata, secondo le modalità previste per l'alienazione dei beni immobili negli artt. 6 e 7 del vigente Regolamento;
2. In caso di esito favorevole della procedura di alienazione la consegna dei beni è disposta dal Responsabile del Servizio competente dopo la presentazione della ricevuta di pagamento.
3. Dalle operazioni di gara è redatto specifico verbale da parte del Responsabile del Servizio, il quale provvederà altresì all'aggiudicazione definitiva mediante propria determinazione a contrattare.

ART. 3 GARA DESERTA – EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE.

1. Si applicano, anche nelle ipotesi di cui al presente capo, le disposizioni di cui al precedente Art. 14.

ART. 4 DONAZIONE, ROTTAMAZIONE, DISTRUZIONE DEI BENI.

1. Nel caso di esito negativo della procedura di alienazione di cui al precedente art. 2, lettera b) i beni e le apparecchiature stesse aventi valore inferiore a €. 1.000,00 insieme con i beni inservibili, possono essere assegnati, su espresso indirizzo della Giunta Comunale, dal Responsabile del Servizio in proprietà a titolo gratuito a istituzioni scolastiche o ad associazioni o altri soggetti non aventi fine di lucro, con priorità a quelle con sede nel territorio comunale, che ne abbiano fatto richiesta, secondo le seguenti priorità:
 - a) Istituzioni scolastiche pubbliche o private;
 - b) Associazioni di volontariato;
 - c) Enti morali;
 - d) Cooperative sociali operanti nel settore del volontariato;
 - e) Associazioni sportive dilettantistiche;
 - f) Associazioni culturali;
 - g) Associazioni combattentistiche e d'arma.
2. I beni mobili che in successivi tre esperimenti non sono stati alienati e per i quali non è stata presentata richiesta, ai sensi del precedente comma, vengono rottamati o distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale.
3. Delle operazioni di distruzione è redatto specifico verbale approvato mediante determinazione da parte del Responsabile del Servizio.