

# COMUNE DI ISOLA DEL GIGLIO

Provincia di Grosseto



## REGOLAMENTO COMUNALE

PER LA DISCIPLINA DELLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI  
COMUNALI

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE  
PROCEDURE DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI  
COMUNALI**

*Approvato con deliberazione consiliare n. 46 del 24 settembre 2011*

## **INDICE - Programma e procedure di alienazione di beni immobili comunali**

**Art. 1 - Oggetto e Finalità**

**Art. 2 - Programma di alienazione**

**Art. 3 - Individuazione del prezzo base di alienazione**

**Art. 4 - Procedure di alienazione**

**Art. 5 : Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione.**

## **PROGRAMMA E PROCEDURE DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI**

### **Art. 1 - Oggetto e Finalità**

1. Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15.05.1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina l'alienazione a terzi del patrimonio immobiliare del Comune di Isola del Giglio anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni ed integrazioni e al Regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni ed integrazioni nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e nel rispetto dei principi di trasparenza e di pubblicità.

### **Art. 2 - Programma di alienazione**

1. L'alienazione dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare del Comune è deliberata dal Consiglio Comunale, anche nell'ambito di atti di valorizzazione del patrimonio comunale ai sensi delle normative vigenti, in sede di approvazione del bilancio previsionale e della relazione previsionale e programmatica predisposta dalla Giunta Comunale. In tal caso il procedimento di alienazione è direttamente avviato e condotto dal Responsabile del Settore competente previa deliberazione della Giunta Comunale che prenda atto del valore dell'immobile che dovrà costituire il prezzo a base d'asta.

2. Qualora nel corso dell'anno l'Amministrazione intenda procedere ad alienare uno o più beni facenti parte del proprio patrimonio immobiliare e tale ipotesi non sia stata prevista negli atti fondamentali di programmazione, l'autorizzazione alla vendita dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale **previo esperimento della procedura di cui al comma precedente.**

### **Art. 3 - Individuazione del prezzo base di alienazione**

1. Il valore dell'immobile oggetto di alienazione è determinato con perizia estimativa. La Giunta Comunale con propria deliberazione individuerà nel Dirigente o funzionario tecnico competente, ovvero altro soggetto qualificato (studio professionale, perito o libero professionista) il soggetto al quale richiedere la stima dell'immobile da alienare.

2. Il prezzo a base di gara è determinato dal valore conferito ai sensi del precedente comma 1, dalle spese tecniche sostenute o da sostenere (stima, frazionamento, aggiornamento catastale, etc.) nonché dalle spese di pubblicità dell'alienazione. Al prezzo a base d'asta viene aggiunto l'imposta sul valore aggiunto, se dovuta.

### **Art. 4 - Procedure di alienazione**

1. All'alienazione dei beni immobili si procede mediante asta pubblica (procedura aperta) e trattativa privata (procedura negoziata). La trattativa privata viene esperita mediante gara informale quando l'asta pubblica esperita sia andata deserta fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3. Si procede all'alienazione con il sistema della trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale nei casi meglio specificati al successivo comma 6.

2. L'asta pubblica è indetta con determinazione del Responsabile del Settore competente, ed il bando di gara viene pubblicato per almeno quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sul sito informatico comunale. Le spese di pubblicità saranno a carico dell'aggiudicatario insieme a quelle contrattuali (diritti di rogito, registrazione, trascrizione e voltura nonché per visure presso la Conservatoria dei RR.II.). I concorrenti dovranno corredare l'offerta da una cauzione provvisoria, da prestarsi nella forma della polizza fidejussoria o assicurativa, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile, deposito in contanti o altra modalità stabilita nell'avviso di gara, pari al 10% del prezzo a base d'asta, cauzione che è svincolata per i concorrenti non aggiudicatari contestualmente alla comunicazione di non aggiudicazione, mentre per l'aggiudicatario è svincolata al momento della stipula del contratto o comunque del pagamento dell'intero prezzo. Ai concorrenti potrà inoltre essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti da specificare nella determinazione di indizione di gara, in funzione della particolarità del bene da alienare.

3. Qualora l'asta pubblica sia andata deserta, la Giunta Comunale può disporre di procedere all'esperimento di una nuova gara di asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al 10% dell'importo originario ovvero può disporre di procedere a trattativa privata senza decurtazione sul prezzo ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile. Nel caso in cui la Giunta decida di alienare il bene con il sistema dell'asta pubblica, il Responsabile del procedimento lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

4. Qualora anche la seconda asta pubblica vada deserta, la Giunta Comunale può disporre di procedere ad un terzo esperimento di asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al 20% dell'importo originario di primo incanto ovvero può disporre di procedere a trattativa privata senza decurtazione sul prezzo ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile. Anche in tal caso il Responsabile del procedimento lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo e secondo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

5. La trattativa privata, previo esperimento di gara informale, viene direttamente indetta con determinazione del Dirigente competente nei casi in cui è andata deserta l'asta pubblica come disciplinati dai commi precedenti. La pubblicità avviene mediante pubblicazione di avviso per dieci giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e su sito informatico del comune. I concorrenti dovranno corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da prestarsi nella forma della polizza

fidejussoria o assicurativa ovvero mediante assegno circolare non trasferibile, deposito in contanti o altra modalità stabilita nell'avviso di gara, pari al 10% del prezzo a base di gara, cauzione che è svincolata per i concorrenti non affidatari contestualmente alla comunicazione di non affidamento, mentre per l'affidatario è svincolata al momento del pagamento del prezzo. Ai concorrenti potrà inoltre essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti da specificare nella determinazione di indizione di gara, in funzione della particolarità del bene da alienare.

6. La trattativa privata senza esperimento di gara informale (procedura negoziata con affidamento diretto) può essere indetta esclusivamente nei seguenti casi:

a) nei confronti del richiedente l'acquisto solo se sia l'unico proprietario (o comproprietario con l'espresso assenso degli altri aventi diritto) delle aree che intercludono totalmente la proprietà comunale; negli altri casi si ricorrerà a gara informale tra i vari proprietari delle aree che concorrono ad intercludere l'immobile in oggetto;

b) nel caso in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante;

c) nel caso in cui l'alienazione o la permuta risulti all'interno di una convenzione relativa ad uno strumento urbanistico attuativo al fine di consentire l'attuazione delle previsioni urbanistiche o evitare complesse procedure ablatorie necessarie per la realizzazione di tali previsioni e nel rispetto, comunque, dei principi espressi dalla normativa nazionale e regionale vigenti e previo accertamento del perseguimento dell'interesse pubblico; in tale ultimo caso, se ci saranno più lottizzanti, si procederà mediante gara informale a cui invitare tutti i medesimi lottizzanti che potrà essere preceduta da avviso per una manifestazione d'interesse;

d) quando il soggetto richiedente titolare di un contratto di locazione o di concessione di un bene di proprietà comunale ovvero in qualità di proprietario superficiario o di qualsivoglia diritto reale di godimento, compreso colui che è già stato espropriato di tali beni immobili anche nell'ambito di piani di edilizia economica e popolari e di insediamenti produttivi, sia interessato all'acquisto del bene, alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, o alla riacquisizione del bene precedentemente compravenduto dal Comune.

e) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo per prevenire o definire una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa, ovvero nell'ambito di un accordo procedimentale ai sensi dell'art.11 della L. 241/1990, che abbia anche ad oggetto procedimenti di declassificazione delle strade vicinali ad uso pubblico o di "sdemanializzazione";

f) quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;

g) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;

h) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose;

i) a favore di soggetti privati, comprese le associazioni, che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale. In tali ipotesi, nella delibera di autorizzazione all'alienazione, il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso delle trattative fino ad un massimo del 10%.

7. Ai fini della trasparenza e del buon andamento della pubblica amministrazione l'ufficio competente assoggetterà gli atti da cui discendono i procedimenti di cui al precedente comma 6 con indicazione dell'oggetto, valore e modalità della permuta/alienazione alla pubblicazione per 15 giorni all'Albo pretorio e sul sito informatico del Comune e dove il bene insiste, al fine di consentire eventuali osservazioni in merito.

8. La gara, sia essa asta pubblica che trattativa privata mediante gara informale, viene espletata da apposita Commissione nominata dal Dirigente competente con apposita determinazione e può essere composta anche da esperti esterni, compresi dipendenti di altre pubbliche amministrazioni, nel rispetto, comunque delle normative vigenti.

9. L'aggiudicazione in caso di asta pubblica o l'affidamento in caso di trattativa privata avvengono a favore di chi ha presentato un'offerta superiore o almeno pari al prezzo a base di gara. Si procederà ad aggiudicazione o ad affidamento anche in caso di una sola offerta valida. Il bando, sulla base delle caratteristiche del bene immobile da alienare può prevedere il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa tenendo conto anche di elementi qualitativi oltre il prezzo.

10. Con uno stesso bando in caso di asta pubblica o con uno stesso avviso/ lettera di invito in caso di trattativa privata è possibile indire l'alienazione di più beni. In tal caso il bando/avviso/lettera di invito dovranno dividere i beni in lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati, in ottica di semplificazione della procedura, dal presentare duplicazione di documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

11. Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare. La procura deve essere formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte siano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro quindici giorni dall'aggiudicazione ovvero dall'affidamento la persona per la quale ha agito; egli è comunque sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario/affidatario.

#### **Art. 5 : Alienazione di 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:

- l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;

- l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo nei modi di cui all'art.4.

3. 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.

4. 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.