



# COMUNE DI PORTOFERRAIO

## Provincia di Livorno

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel. 0565/937111 - Fax 916391 - Cod. fisc. 82001370491

## REGOLAMENTO DELLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

*Testo coordinato con  
modifiche approvate con deliberazione consiliare n. 10/16.3.2011*

### **Art. 1**

#### **OGGETTO**

1. Il presente Regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di PORTOFERRAIO, secondo quanto stabilito dall'art.12 L. 127/97, anche in parziale deroga alle 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.

Per quanto concerne l'alienazione dei beni immobili culturali si procederà ai sensi di legge e si applicheranno le disposizioni seguenti se compatibili con le norme vigenti in materia di alienazione dei beni culturali.

### **Art. 2**

#### **CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE**

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

### **Art. 3**

#### **PROGRAMMAZIONE ALIENAZIONI E STIMA SOMMARIA DEI BENI DA ALIENARE**

1. Ai sensi della Legge n. 133 del 06.08.2008, l'Amministrazione Comunale, contestualmente all'approvazione del Bilancio di Previsione, predispone ed approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari redigendo apposito elenco dei singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione attraverso la loro alienazione.
2. Tale deliberazione vale come atto fondamentale programmatico per i successivi procedimenti di alienazione dei beni ivi indicati.
3. Al fine della definizione del valore dei beni da inserire nel Piano delle Alienazioni, viene redatta da parte dell'Ufficio tecnico una stima sommaria dei cui contenuti dovrà esserne tenuto conto in fase di definizione di perizia definitiva.

### **Art. 4**

#### **PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI**

1. Prima dell'esperimento delle procedure di alienazione, i beni da alienare vengono preventivamente valutati con apposita perizia estimativa definitiva redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale o, qualora ne fosse rilevata la necessità per particolari caratteristiche del bene, da tecnico abilitato esterno appositamente incaricato.

# COMUNE DI PORTOFERRAIO

## Provincia di Livorno

2. La perizia dovrà essere redatta con riferimento al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
  - I criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - La descrizione e lo stato del bene, il grado di appetibilità del bene e le sue caratteristiche di inserimento sul territorio anche al fine di individuare la procedura di alienazione;
4. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta.
5. Oltre tale prezzo, come sopra determinato, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia se effettuata da un tecnico esterno all'Amministrazione) e le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto.

### Art. 5

#### MODALITA' DI ALIENAZIONE

1. I beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Portoferraio verranno alienati a mezzo di trattativa privata, trattativa privata diretta 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 nei seguenti casi:
  - Se siano stati esperiti e andati deserti o infruttuosi almeno n. 2 (due) tentativi di asta pubblica;
  - Se il valore del bene è inferiore a 100.000 euro;
  - Se l'appetibilità del bene è, per sua ubicazione, consistenza ed interesse potenzialmente ristretto ad una cerchia di interessati fra gli abitanti della zona di ubicazione dell'immobile stesso;
  - Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nell'atto di approvazione della vendita;
2. la trattativa di cui al comma precedente è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento, per consentire la presentazione di offerta in busta chiusa, entro il termine e con le modalità predeterminate nell'avviso pubblico dell'Amministrazione Comunale, da parte degli eventuali interessati all'acquisto. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante:
  - o affissione di manifesti nell'intero territorio comunale ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse all'acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zona più piccole;
  - o affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

### Art. 6 bis

#### TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta con un unico soggetto nei casi sotto elencati:
  - quando il valore del bene sia stato stimato ad un prezzo inferiore ai 25.000 euro;
  - quando il bene per la sua ubicazione è fruibile da un unico soggetto come, a titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
    - 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;

# COMUNE DI PORTOFERRAIO

## Provincia di Livorno

- Manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
  - Porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma.
- quando l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri enti pubblici in genere e società a capitale interamente pubblico controllate o partecipate dal Comune;
- quando trattasi di:
- permuta anche con conguaglio in denaro.
  - alienazione di beni immobili a favore di Consorzi o Società costituite o partecipate dal Comune almeno al 51% del capitale sociale per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
  - alienazione di beni immobili a favore di Consorzi o Società ove gli enti pubblici risultino proprietari di quote non maggioritarie, purché i soci privati siano stati scelti con procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di interesse pubblico o per conferimento di capitali;
  - alienazione di beni immobili a favore di soggetti esercenti servizi pubblici locali, purché l'affidamento abbia una durata almeno decennale per la realizzazione di impianti o per la gestione di servizi pubblici o di interesse pubblico;
  - alienazioni di beni immobili finalizzate ad operazioni di permuta per la ricomposizione fondiaria di lotti edificabili;
  - alienazione di beni immobili e/o della potenzialità edificatoria afferente il demanio pubblico all'interno di strumenti urbanistici attuativi e di concessioni convenzionate a favore dei soggetti attuatori delle previsioni urbanistiche;
  - cessione del diritto di superficie a favore di altri Enti Pubblici o soggetti che non perseguano scopi di lucro per finalità sociali, culturali umanitarie, ambientali, sportive ritenute meritevoli di sostegno;
  - in caso di procedure per trattativa privata di cui al precedente art. 6 andate deserte per almeno due volte;
  - alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.), rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato;
  - alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.
- In ogni altra situazione nella quale concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nell'atto di approvazione della vendita.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello determinato ai sensi del precedente art.4, comma 5.

### **Art. 6 ter**

### **DIRITTO DI PRELAZIONE**

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore a base di gara pari o superiore a 200.000,00 Euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con le procedure previste dal presente regolamento.

2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

# COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

3. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme del presente regolamento. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.

5. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore a base di gara inferiore a 200.000,00 Euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede a norma dell'art. 6 bis qualora l'avente diritto, nel termine di 60 giorni dall'avvenuta comunicazione del prezzo a base di gara, eserciti la prelazione per un prezzo in miglioramento del di quello a base d'asta di almeno il 5% (cinque per cento).

## 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. Delle eventuali rateizzazioni dei prezzi ne sarà data esplicita informazione nel bando di gara, con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

## Art. 9

### ASTA PUBBLICA

1. L'asta pubblica dovrà essere esperita per i beni il cui valore di stima sia superiore ai 100.00 euro o comunque per tutti quei beni la cui ubicazione e caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad alcuni o ad un unico soggetto, come meglio descritto nell'art.6 e 6 bis 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 essa connesse;
- Aggiudicazione;
- Espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

# COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

## 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 ed 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 sperimenti 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 locale.

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.

## 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 e in lettere, che si intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'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 in caso di pagamento differito;
- Di approvare ai sensi dell'art. 1341 c.c. le seguenti condizioni:
  - L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Portoferraio, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
  - Gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano a favore del miglior 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 Portoferraio, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;

# COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

- 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 per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

3. La proposta irrevocabile di acquisto deve essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile indicato nell'avviso, quella esterna la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE".

L'offerta dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Portoferraio 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 in 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 Portoferraio, 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 7 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 l'esperimento per la redazione del verbale, che è firmato dallo stesso nonché dai componenti la commissione di gara.

5. Il Comune di Portoferraio 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 notarile 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 promissaria 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%.

3. 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

# COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

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 30% del prezzo base della prima gara ovvero del valore della perizia.

## **Art. 15**

### **PERMUTA**

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti pubblici e privati, di beni immobili patrimoniali disponibili.

2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel Piano delle Alienazioni, deve essere approvata con deliberazione consiliare nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, 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, sempre preceduta da apposita stima redatta ai sensi del precedente art.4, può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro.

## **ART. 16**

### **ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI CONGIUNTAMENTE ALL'ESECUZIONE DI LAVORI PUBBLICI**

1. Nell'ambito delle procedure di appalti pubblici di opere e lavori pubblici, di forniture e di servizi, il bando di gara può prevedere il trasferimento diretto all'appaltatore della proprietà di beni immobili comunali, già indicati nel Programma triennale dei lavori pubblici o nell'avviso di preinformazione per i servizi e le forniture, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto.

2. Possono formare oggetto di trasferimento ai sensi del precedente comma anche i beni immobili già inclusi in programmi di dismissione del patrimonio pubblico, purché non sia stato pubblicato il bando o avviso per l'alienazione, ovvero la procedura di dismissione abbia avuto esito negativo.

3. Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 53, comma 6 e seguenti e 128, comma 4, del D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163.

## **ART. 17**

### **GARE ESPERITE**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati all'Albo Pretorio on line del Comune.

L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario ed il prezzo contrattuale.

## **Art. 18**

### **ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente regolamento, che modifica le disposizioni contenute nel regolamento approvato con deliberazione consiliare n. 80 del 16/10/2000 e già modificato con le deliberazioni nn. 93 del 29/09/2001 e 32 del 31/03/2006, entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione della relativa deliberazione di approvazione.