

COMUNE DI AREZZO

REGOLAMENTO SULLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE BENI IMMOBILI

(approvato con deliberazione Consiglio comunale n. 158 del 27.3.1998,
modificato e integrato con deliberazione Consiglio comunale n. 40 del 5.3.2004
e modificato con deliberazione Consiglio comunale n. 163 del 12.9.2007)

ARTICOLO 1 – OGGETTO

ARTICOLO 2 – CARATTERISTICHE DEI BENI DA ALIENARE

ARTICOLO 3 – STIMA SOMMARIA

ARTICOLO 4 – CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE

ARTICOLO 5 – PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

ARTICOLO 6 – MODALITÀ DI ALIENAZIONE

ARTICOLO 7 – TRATTATIVA PRIVATA

ARTICOLO 8 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

ARTICOLO 9 – PAGAMENTO RATEIZZATO

ARTICOLO 10 – ASTA PUBBLICA

ARTICOLO 11 – PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA

ARTICOLO 12 – AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA

ARTICOLO 13 – ESPLETAMENTO DELLA GARA

ARTICOLO 14 – ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

ARTICOLO 15 – GARA DESERTA – EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO

ART. 1 – OGGETTO

1. Il presente regolamento definisce le procedure da applicare nella alienazione di beni immobili disponibili del patrimonio del Comune di Arezzo, secondo quanto stabilito dall'art. 12 della Legge 127/97, anche in parziale deroga alle norme legislative sulla alienazione del patrimonio immobiliare nonché sulla contabilità generale degli Enti locali precedenti, fermi 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 di diritto in cui si trovano al momento dell'alienazione.

ART. 3 – STIMA SOMMARIA

1. Preliminarmente all'alienazione verrà effettuata, da un tecnico del Comune appartenente all'Ufficio che curerà l'alienazione immobiliare, una stima sommaria per l'individuazione del valore dei beni ai fini della classificazione di cui all'articolo successivo e della conseguente perizia di cui all'art. 5.

ART. 4 – CLASSIFICAZIONE DEI BENI IN FUNZIONE DEL VALORE

1. I beni verranno classificati, in funzione del valore della stima sommaria attribuito, in tre classi :
- **Classe A** stima sommaria maggiore di € 260.000,00 (duecentosessantamila);
 - **Classe B** stima sommaria inferiore o uguale a € 260.000,00 (duecentosessantamila) e maggiore di € 30.000,00 (trentamila);
 - **Classe C** stima sommaria inferiore o uguale a € 30.000,00(trentamila);

Art. 5 – PERIZIA DETTAGLIATA DEI BENI

1. Per ciascun bene, così come classificato secondo l'articolo precedente, verrà redatta una perizia dettagliata sulla base dei seguenti criteri:

- a) Per i beni di classe A, ovvero con stima sommaria maggiore di € 260.000,00, la redazione di una perizia dettagliata sarà eseguita da una terna di tecnici dell'Amministrazione Comunale, alla quale sarà affidato l'incarico dal Responsabile dell'Ufficio che curerà l'alienazione immobiliare.
- b) Per i beni di classe B e C (stima sommaria inferiore o uguale € 260.000,00) la redazione di una perizia dettagliata sarà eseguita da un solo tecnico dell'Amministrazione Comunale o facente parte dell'ufficio che curerà l'alienazione immobiliare o appositamente incaricato dal Responsabile del medesimo ufficio.

ART. 6 – MODALITÀ DI ALIENAZIONE

- 1. I beni verranno alienati mediante:
 - a) Trattativa privata.
 - b) Asta pubblica.
- 2. Il valore dell'immobile definito nella perizia dettagliata di cui all'articolo precedente, costituirà o il prezzo di vendita, nel caso di alienazione mediante trattativa privata, o il valore da porre quale base d'asta.

ART. 7 – TRATTATIVA PRIVATA

- 1. L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata nei seguenti casi:
 - a) se il bene è di classe C, ovvero con valore inferiore o uguale a € 30.000,00.
 - b) se il bene non è di classe C ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo, nei seguenti casi:
 - 1– unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria privo di interesse agricolo.
 - 2– terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie.
 - 3– manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata.
 - 4– porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione, facente parte di immobile di proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma .
 - c) se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri Enti Pubblici in genere.
 - d) Se trattasi di permuta.

2. Il contratto di alienazione verrà concluso di regola per un importo pari o superiore al valore di stima.

ART. 8 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA

1. I soggetti interessati all’acquisizione dei beni comunali dovranno inoltrare all’Amministrazione Comunale una Proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- a) il prezzo a corpo offerto per l’immobile;
- b) le modalità di pagamento;
- c) le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- d) 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;
- e) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- f) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

ART. 9 – PAGAMENTO RATEIZZATO

1. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all’acquirente, con applicazione degli interessi al tasso legale, la rateizzazione del pagamento per un periodo massimo di 10 mesi. Potranno quindi essere concesse rateazioni con periodicità diversa purché la dilazione, nel complesso, non sia superiore a 10 mesi decorrenti dalla data di stipula dell’atto di compravendita, data entro la quale dovrà essere effettuato il pagamento della prima rata. Le rate successive dovranno essere pagate anticipatamente entro il termine che sarà indicato nel bando di gara. Per quanto sopra, quindi, una rateizzazione semestrale sarà costituita da un massimo di due rate, una rateizzazione quadrimestrale da un massimo di tre rate, una rateizzazione trimestrale da un massimo di quattro rate, quella bimestrale da un massimo di cinque rate e quella mensile da un massimo di 10 rate.

2. Dell’eventuale rateizzazione del pagamento ne dovrà comunque essere data esplicita informazione nel bando di gara, con l’indicazione delle garanzie, delle condizioni, dei termini e delle modalità.

ART. 10 – ASTA PUBBLICA

1. L'asta pubblica dovrà avvenire per beni di classe A e B, ovvero con stima superiore a € 30.000,00 quando l'ubicazione e le caratteristiche non consentano di ritenere che l'interesse all'acquisizione possa essere limitato ad un unico soggetto, come meglio descritto nell'art. 7.
2. La procedura prevede le seguenti fasi:
 - a) Predisposizione dell'avviso d'asta.
 - b) Affissione in luoghi pubblici dell'avviso d'asta e sua pubblicazione.
 - c) Espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse.
 - d) Aggiudicazione.
 - e) Espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ART. 11 – PREDISPOSIZIONE AVVISO D'ASTA

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

ART. 12 – AFFISSIONE E PUBBLICAZIONE AVVISO D'ASTA

1. Le modalità di affissione e pubblicazione degli avvisi, in caso di asta, variano in funzione della classe del bene.
 - a) Per i beni di classe A, si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio, alla diffusione del medesimo negli Enti ed Uffici del Comune a forte presenza di pubblico e tramite i canali di comunicazione telematici, nonché alla pubblicazione su almeno un giornale a diffusione nazionale ed un giornale a diffusione provinciale.
 - b) Per i beni di classe B si procederà all'affissione dell'avviso all'albo pretorio, alla diffusione del medesimo negli Enti ed Uffici del Comune a forte presenza di pubblico e

tramite i canali di comunicazione telematici, nonché alla pubblicazione su almeno un giornale a diffusione locale.

ART. 13 – ESPLETAMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione di uno degli immobili descritti nell'avviso d'asta può presentare all'Amministrazione Comunale una Proposta irrevocabile di acquisto che dovrà essere superiore al prezzo di base indicato, conformemente allo schema allegato al presente regolamento.

2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

a) Il prezzo, in cifre ed in lettere, che 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;

b) le garanzie offerte in caso di pagamento rateizzato;

c) di approvare ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:

1. l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Arezzo, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;

2. gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con/ senza possibilità di rilanciare;

3. 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 Arezzo, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;

4. 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; analogamente il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente, nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita, che volesse rinunciare all'aggiudicazione; inoltre (da aggiungere solo nel caso in cui il bando preveda la possibilità di rateizzare il prezzo, così come disposto dall'art. 9), non sarà restituito il deposito cauzionale al migliore offerente che, volendo avvalersi della rateizzazione del prezzo di vendita prevista nel bando di gara, non produca, nei termini stabiliti dallo stesso bando, le garanzie richieste.

5. Tutte le spese per eventuali frazionamenti rimangono a carico della parte acquirente.

3. La proposta dovrà essere chiusa in doppia busta: quella interna dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile di cui all'avviso, quella esterna, oltre all'indicazione dell'immobile, all'indirizzo dell'Ufficio proponente la vendita o dell'Ufficio Protocollo, dovrà recare sul frontespizio, la dicitura PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE.
4. L'offerta in questione dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Arezzo, a mezzo raccomandata AR, oppure consegnata a mano, entro e non oltre la data riportata nell'avviso. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nell'avviso, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.
5. Alla proposta dovrà essere allegato uno, o più assegni circolari non trasferibili, dell'importo pari al 10 % del prezzo offerto, intestati al Comune di Arezzo, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verranno restituiti ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara, ovvero entro 15 giorni dalla conclusione della procedura competitiva di cui al successivo art. 14, nel caso in cui siano invece previsti esperimenti di miglioramento.
6. L'apertura delle buste avverrà entro 15 giorni successivi alla scadenza del termine di presentazione delle offerte, da apposita commissione di gara. Il presidente della commissione di gara è il responsabile della procedura di gara, ovvero altro dirigente o funzionario dallo stesso delegato. Nello svolgimento della gara svolgono funzione di testi due impiegati comunali; un altro impiegato assiste all'esperimento per la redazione del verbale, che è firmato da lui, dal presidente e dai testi.
7. La gara è pubblica.
8. Il Comune di Arezzo comunicherà a mezzo lettera raccomandata AR, l'approvazione della vendita al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara, ovvero entro 15 giorni dalla conclusione della procedura competitiva di cui al successivo art. 14, nel caso in cui siano invece previsti esperimenti di miglioramento.
9. L'aggiudicatario avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato del 2% per spese di istruttoria pratica, che verrà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile di compravendita.
10. 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 45 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà, oltre al 2%, un acconto del 30 % del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

11. Al di fuori della fattispecie di cui al precedente punto 10, la stipula di un preliminare di vendita in luogo del contratto di compravendita sarà ammessa solo dietro motivato provvedimento del Responsabile del procedimento, che stabilirà le condizioni ed i termini, ad eccezione delle scadenze relative al pagamento del prezzo che restano quelle già previste in caso di stipula del contratto di compravendita (punto 9 del presente articolo e art. 9 in caso di rateizzo, nei quali il riferimento alla data di stipula del contratto di compravendita si intenderà sostituito con la data di stipula del preliminare).

12. Qualora l'offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore rispetto al prezzo posto quale base d'asta, per procedere all'aggiudicazione si effettuerà una nuova gara limitata ai suddetti concorrenti risultati potenziali aggiudicatari. Gli stessi saranno invitati, dal Presidente di gara, a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata. L'invito sarà effettuato verbalmente ed in sede di asta pubblica, prima perciò di dichiarare chiusa la seduta, se i potenziali aggiudicatari sono tutti presenti; in caso contrario, l'invito dovrà essere scritto e dovrà essere effettuato entro e non oltre tre giorni dalla data dell'asta pubblica; in ogni caso il termine per presentare la nuova offerta non dovrà essere superiore a sette giorni decorrenti o dalla data dell'asta pubblica, se l'invito è verbale, o dalla data della lettera di invito, se scritto.

13. Non verrà restituito il deposito cauzionale all'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non volesse più stipulare il contratto di compravendita. Analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che volesse rinunciare all'aggiudicazione. Inoltre, nel caso in cui il bando preveda la possibilità di rateizzare il prezzo, così come disposto dall'art. 9, non sarà restituito il deposito cauzionale al migliore offerente che, volendo avvalersi della rateizzazione del prezzo di vendita prevista nel bando di gara, non produca, nei termini stabiliti dallo stesso bando, le garanzie richieste.

In tutti i casi sopra indicati, il Responsabile della procedura di gara procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, risultata regolare (nonché alla revoca della precedente aggiudicazione se già avvenuta), quando:

a) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 5% nel caso di più di due offerte risultate regolari.

b) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 10%, nel caso vi siano solo due offerte risultate regolari;

Negli altri casi, il bene non verrà aggiudicato e per il medesimo dovrà essere indetta una nuova asta pubblica.

ART. 14 – ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

1. Se espressamente previsto nel 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.
2. Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore o uguale al 5% dell'importo a base d'asta.
3. Sarà quindi predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 10%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare.
4. Nella seconda seduta di gara gli invitati a partecipare dovranno effettuare rilanci sul miglior prezzo offerto nella prima seduta di gara; se nel corso della seconda seduta non dovessero essere prodotte offerte migliorative, l'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata nei confronti di colui che, nel corso della prima seduta, ha presentato la migliore offerta;

ART. 15 – GARA DESERTA- EVENTUALE RIDUZIONE DEL PREZZO BASE

1. Nella eventualità che la gara vada deserta è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.
2. Il prezzo a base d'asta nella seconda gara dovrà essere determinato tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta deserta e sarà definito dal tecnico o dalla terna di tecnici del Comune che hanno redatto la perizia dettagliata.
3. Il valore da porre quale base d'asta della seconda gara non potrà diminuire di oltre il 20% del prezzo base della prima gara, ovvero del 20% del valore della perizia.
4. Le disposizioni di cui sopra si applicano anche per tutte le aste che eventualmente dovessero essere esperite successivamente alla seconda, salvo che il competente organo comunale disponga di non voler più procedere all'alienazione del bene.

ALLEGATO: SCHEMA DI PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO.

(Il Responsabile del Procedimento può adattare il presente schema alle specificità della singola alienazione).

Io sottoscritto.....(cognome e nome), nato a (luogo di nascita), il.....(data di nascita), Codice Fiscale:..... e residente in(Comune e Provincia di residenza),
Via.....(indirizzo), per l'acquisto dell'immobile....., di cui all'avviso d'asta del....., **dichiaro:**

A- 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;

B- di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;

C- di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;

D- di accettare tutte le condizioni fissate nell'avviso d'asta del....., assoggettandosi a tutto quanto stabilito nell'avviso medesimo;

E- di essere stato informato dall'Ente in merito alle finalità e modalità del trattamento cui sono destinati i miei dati personali, ai sensi della D.Lgs n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni”;

F- di approvare, ai sensi **dell'art. 1341 del Cod. Civ., le seguenti condizioni:**

f1*l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Arezzo, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;

f2*l'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del migliore offerente;

f3*l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Arezzo, della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;

f4*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 o non si presenti per la stipula di eventuale preliminare nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate; analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che rinunciasse all'aggiudicazione;

f5*non si procederà inoltre alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti di colui che, dichiarando di volersi avvalere della facoltà di rateizzare il prezzo, non produca, nei termini previsti dal presente bando, le garanzie richieste **(la presente dichiarazione va effettuata solo nel caso in cui il bando preveda la rateizzazione del prezzo);**

f6*tutte le spese conseguenti, nonché per la stipula dell'atto sono a carico dell'acquirente;

f7*l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto aumentato del 2%, per spese di istruttoria della pratica;

G- di offrire per l'acquisto dello stesso la somma di EURO.....(indicare l'importo in cifre e in lettere);

Data: Firma (cognome e nome)

Nel caso in cui partecipino persone giuridiche, i dati sopra indicati devono essere riferiti al Legale rappresentante, il quale deve altresì dichiarare che agisce in qualità di legale Rappresentante di una determinata Società o Ente, indicandone la sede, la ragione o denominazione sociale, ed il codice Fiscale o la Partita Iva. Nel caso in cui più persone fisiche e/o giuridiche partecipino insieme, i suddetti dati devono essere riportati con riferimento ad ogni partecipante, indicando l'eventuale quota di partecipazione e per le persone giuridiche quanto sopra detto. La proposta deve poi essere firmata da ogni partecipante.