

Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà della Comunità Montana del Mugello

TITOLO PRIMO **OGGETTO, AMBITO, FINALITA'.**

ART. 1 **OGGETTO**

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari appartenenti alla Comunità Montana, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento, la Comunità Montana assicura criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

ART. 2 **BENI ALIENABILI**

1. Sono alienabili:
 - a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, compresi i terreni e fabbricati per i quali è cessato o non esiste il vincolo di destinazioni di uso pubblico;
 - b) i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) i beni immobili facenti parte del demanio della Comunità Montana per i quali sia intervenuto o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d) diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a, b e c.

TITOLO SECONDO **PROGRAMMAZIONE E MODALITA' DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI.**

ART.3 **PROGRAMMA ALIENAZIONI**

1. Per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo 2, aventi destinazione d'uso sia abitativo sia non abitativo, l'Assemblea della Comunità Montana approva un

programma di vendita con l'indicazione delle motivazioni che lo determinano, in relazione alle finalità istituzionali che intende perseguire.

2. Il programma di vendita può essere integrato o modificato:
 - a. in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari;
 - b. in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione, rispetto alle sue finalità istituzionali;
 - c. al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

ART. 4

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il Dirigente del Servizio Affari Generali, o suo delegato.
2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, a partire dall'approvazione del programma delle alienazioni, che dovrà pervenire da ogni servizio interessato, sulla base delle valutazioni tecniche effettuate ai sensi del successivo art. 5.
3. Il responsabile provvede inoltre all'avvio del procedimento di gara con la redazione della determinazione a contrattare ex art. 192 D.Lgs. 267/2000, nonché a tutti gli adempimenti conseguenti e necessari.

ART. 5

PREZZO DI VENDITA E PERIZIA ESTIMATIVA

1. Nel programma di vendita approvato dall'Assemblea viene stabilito, per ogni immobile, il prezzo da porre a base dell'offerta. Tale prezzo viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata dai competenti tecnici della Comunità Montana o da professionisti appositamente incaricati.
2. Dalla stima devono risultare:
 - a) Le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) Il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione del bene, configurato in relazione al territorio, al contesto socio economico ed alla destinazione e vocazione dell'immobile;
2. Nel caso di alienazione di immobili ad uso non abitativo il prezzo a base d'asta viene determinato mediante perizia di stima effettuata dagli stessi soggetti di cui al comma 1, tenuto conto di tutti i parametri di ordine sia economico che di ordine logistico, ambientale, sociale e territoriale, seguendo il principio della salvaguardia dell'integrità socio-economica ed ambientale della zona ove insiste il bene.
3. Il valore, come sopra determinato, costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto dell'IVA se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte. A tale prezzo saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese sostenute o da sostenere di cui al successivo articolo.
4. In sede di programmazione annuale, qualora non si riesca a effettuare la valutazione ai sensi del presente articolo, i beni immobili da vendere possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni.

ART. 6

DIRITTI DI PRELAZIONE

1. Quando si procede alla vendita di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene è prioritariamente offerto al titolare di tale diritto,

al prezzo di stima, qualora non sia stato indicato altro importo nel programma di vendita o nell'atto deliberativo di cui al precedente art. 5, comma 1.

2. Con i suddetti atti può essere concesso diritto di prelazione anche ai soggetti che occupino gli immobili di cui alla presente Sezione in base ad un rapporto giuridico, contratto almeno da un biennio, anche se diverso dal contratto di locazione, purché tale occupazione non sia abusiva.
3. Le procedure di cui ai precedenti commi non sono applicabili ai casi in cui il titolare del diritto di prelazione non sia in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto.
4. Il Dirigente responsabile comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata A/R, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto da parte del beneficiario deve avvenire a mezzo di raccomandata A/R entro 60 giorni successivi al ricevimento della comunicazione e mediante versamento alla tesoreria dell'ente di una somma pari al 20% del prezzo dell'offerta a titolo di caparra.
5. la mancata comunicazione dell'accettazione ed il mancato e/o insufficiente versamento della caparra nel termine indicato al comma 4, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni per beneficiare della particolare procedura di vendita, comportano la decadenza dalla medesima.

ART. 7 STIPULA DEL CONTRATTO

Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore degli interessati, ai sensi del precedente articolo 6, il contratto è stipulato entro 90 giorni dal versamento della caparra pari al 20% del prezzo complessivo di vendita al netto dell'IVA se dovuta.

Qualora, per fatto dell'acquirente, la stipulazione non avvenga entro il termine previsto al 1° comma, l'Amministrazione si riserva la facoltà di decidere se concedere un nuovo termine perentorio, tenuto conto delle motivazioni che hanno determinato il ritardo, o non dar corso all'alienazione per inadempimento del contraente con le conseguenze di cui all'art. 1382 c.c.

Se, sempre per fatto dell'interessato, non si può procedere alla stipula entro l'ulteriore termine accordato, l'Amministrazione non darà corso all'alienazione, ritenendo altresì la caparra versata.

Nel caso in cui l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo, il termine della stipulazione del contratto può essere differito fino alla erogazione dello stesso, ma comunque non oltre un anno dal versamento della caparra.

In ogni caso, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo o dell'indennità di occupazione.

Per quanto riguarda le spese connesse alla stipula, valgono le prescrizioni di cui al successivo articolo 11

TITOLO TERZO CRITERI DI SCELTA DEL CONTRAENTE

ART. 8 ASTA PUBBLICA

1. Alla alienazione degli immobili di cui al presente regolamento, salvo i casi previsti dal precedente articolo 6, si procede di norma mediante asta pubblica, secondo le procedure di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 25/05/1924, n. 827, sulla base del prezzo estimativo dei beni indicato dal programma di vendita.
2. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato al fine di raggiungere i potenziali acquirenti.

3. I canali di pubblicità utilizzabili sono, in via esemplificativa, oltre la pubblicazione all'albo della Comunità Montana e all'albo del Comune di ubicazione dei beni immobili da alienare: l'affissione agli albi di Comuni, Province, uffici pubblici limitrofi al luogo di ubicazione dei beni immobili; le edizioni dei bollettini immobiliari o riviste specializzate; i giornali a diffusione locale e nazionale; gli annunci in televisione; l'inserzione nel sito internet dell'Ente; la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e nel Bollettino Ufficiale della Regione.
4. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta indicato nel relativo avviso.
5. Ai fini dell'aggiudicazione non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di stima posto a base d'asta.
6. Per partecipare alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria, pari al 10% del valore posto a base della gara e costituita nei modi di seguito indicati (e nel rispetto delle norme vigenti): versamento dell'importo o deposito di titoli di Stato o garantiti dallo Stato presso il tesoriere provinciale; fidejussione bancaria; polizza assicurativa rilasciata da Società di assicurazione regolarmente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni. Le fidejussioni bancarie e le polizze assicurative, ove in via di scadenza, dovranno, senza soluzione di continuità, essere prorogate o rinnovate dal depositante stesso.
7. Per l'osservanza del termine vale il timbro di arrivo e - in caso di offerte pervenute il giorno stesso di scadenza - l'annotazione dell'ora di arrivo, apposti dall'Ufficio protocollo dell'ente.
8. La gara è presieduta dal Dirigente responsabile del Servizio competente o, in caso di assenza o impedimento, da un suo incaricato.
9. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando di gara. Le operazioni di gara sono oggetto di specifico verbale.
10. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.
11. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dalla Comunità Montana qualora questi rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alle incombenze di sua competenza (ad es. incarichi per eventuali frazionamenti, incarico al Notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti. Diversamente potrà valere come versamento in acconto.
12. Nel caso l'asta andasse deserta ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide si procederà ai sensi del successivo articolo 10, comma 1, con la facoltà di ridurre il prezzo di stima fino ad un massimo del 10%.
13. La Comunità Montana potrà altresì valutare, di fronte a due o più offerte valide di pari importo, di procedere:
 - mediante sorteggio;
 - contattando gli offerenti di pari importo per un rilancio in aumento sulle offerte stesse, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete in busta sigillata, fermo restando che, in assenza di rilanci pervenuti entro il termine all'uopo fissato, si provvederà ugualmente con sorteggio.
14. Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto per intero alla stipula del rogito. Tuttavia, quando il valore di stima del bene è superiore a € 1.549.370,70 (£. 3.000.000.000) il bando di gara potrà prevedere il pagamento rateale a condizione che alla stipula del rogito sia versato un importo non inferiore al 40% dell'intero prezzo di acquisto, l'ultima rata sia saldata entro due anni (giorni 730 ca.) dal rogito e le somme dovute siano garantite da idonea polizza bancaria o assicurativa.

ARTICOLO 9

OFFERTA DI ACQUISTO PER CONTO DI TERZI

1. In analogia con quanto previsto dall'art. 579 c.p.c. gli avvocati possono fare offerte per conto di terzi, secondo le modalità e le procedure di cui al presente regolamento, presentando la documentazione richiesta nell'avviso di vendita e versando la prescritta cauzione.
2. L'eventuale aggiudicazione provvisoria avverrà nei loro riguardi e diventerà definitiva qualora non dichiarino, entro tre giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione provvisoria, le generalità di coloro per i quali hanno fatto l'offerta, con contestuale deposito del mandato e di tutta la documentazione richiesta nell'avviso di vendita, relativa ai soggetti di cui sono mandatarî, ivi compresa la documentazione attestante l'avvenuto deposito della prescritta cauzione a nome degli effettivi futuri acquirenti.
3. Nei tre giorni successivi la Comunità Montana, esaminata la documentazione come sopra prodotta e accertatane la regolarità, revocherà l'aggiudicazione provvisoria nei confronti degli avvocati, svincolando la cauzione da loro prestata, e aggiudicherà provvisoriamente agli effettivi futuri acquirenti, per il prosieguo con questi ultimi dell'iter secondo le modalità e le procedure di cui al presente regolamento.
4. In ipotesi di irregolarità non sanabili riscontrate nella documentazione adottata come sopra dagli avvocati, afferente i terzi dei quali essi sono mandatarî, l'aggiudicazione diventerà definitiva nei confronti degli avvocati medesimi con svincolo della cauzione versata dai terzi.

ARTICOLO 10

TRATTATIVA PRIVATA

1. La trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa è ammessa quando:
 - a. l'incanto è andato deserto;
 - b. il valore di stima dell'immobile, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi rispettivamente € 400.000 per gli immobili ad uso abitativo ed € 800.000 per gli immobili ad uso commerciale e/o industriale e l'appetibilità dell'immobile, per la sua ubicazione, per la sua consistenza, per la sua destinazione d'uso e per le altre caratteristiche intrinseche del bene stesso o del territorio in cui insiste, sia circoscritta ad un ristretto ambito di interessati.
 - c. nel caso in cui l'aggiudicatario individuato con il metodo dell'asta pubblica non addivenga alla stipula del contratto ai sensi dell'art. 8, comma;
2. La trattativa privata diretta è ammessa, quando:
 - a. la condizione giuridica e/o quella di fatto e/o il modesto valore di stima (comunque non superiore a € 50.000) del bene da alienare rendano non praticabile o non conveniente per la Comunità Montana il ricorso a uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti;
 - b. è stata esperita infruttuosamente la trattativa privata ai sensi del comma 1;
 - c. l'alienazione è a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni;
 - d. la cessione di un bene immobile è finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che la Civica Amministrazione ritenga utile acquisire;
 - e. ricorrano circostanze eccezionali e speciali, di cui si deve dare congrua motivazione nella Determinazione Dirigenziale di vendita;
 - f. nel caso previsto al comma 1, lettera b, qualora l'appetibilità sia circoscritta ad un unico soggetto.
3. La trattativa di cui ai commi precedenti è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine viene data pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita e scelti tra quelli elencati nel precedente art. 8.

4. La vendita a trattativa privata si effettua secondo le modalità e condizioni indicate nell'apposita lettera di invito con cui l'Ente acquisisce l'offerta. Tale lettera di invito a presentare l'offerta è parte integrante e sostanziale della determinazione dirigenziale redatta dal responsabile del procedimento.

ARTICOLO 11

SPESE TECNICHE E NOTARILI

1. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti da eseguirsi ed eventuali aggiornamenti catastali) e notarili, relative alla stipula degli atti di trasferimento dei beni immobili oggetto della alienazione.
2. Qualora l'atto di compravendita non sia rogato dal Segretario Generale la scelta del Notaio spetta all'acquirente che incaricherà idoneo professionista dandone informazione alla Comunità Montana entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. La stipula degli atti di trasferimento avverrà - di norma - presso la sede della Comunità o in altro luogo da essa indicato.

TITOLO QUARTO

NORME FINALI

ART. 12

AMMISSIBILITA' DELLE DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE

1. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti previsti dal presente regolamento e dalla normativa vigente in materia è documentato mediante dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. 445/2000.
2. L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
3. Qualora da tali accertamenti emergano dichiarazioni false, la comunità Montana, salvi gli adempimenti previsti dalla legge penale, provvede, in conformità con l'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

ART. 13

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento entrerà in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione di approvazione del medesimo.
2. Con l'entrata in vigore del regolamento è automaticamente abrogata ogni precedente disposizione regolamentare in materia di alienazione di immobili presente presso la Comunità Montana