

COMUNE DI MASSA MARITTIMA

Provincia di Grosseto

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA.doc

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA (In attuazione dell'art.12, legge 15.5.1997 n.127)

ART. 1 OGGETTO

Con il presente regolamento vengono disciplinate le modalità di alienazione dei beni immobili appartenenti al patrimonio comunale.

ART. 2 FINALITA'

Il presente regolamento viene emanato nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico e contabile, nonché dei criteri di trasparenza, equità ed imparzialità cui deve uniformarsi l'azione amministrativa e, sulla base di quanto previsto dall'art.12 della legge 15.05.1997, n.127 e successive modificazioni ed integrazioni, che autorizza la deroga a quanto disposto della legge 24.12.1908, n.783 e successive modificazioni ed integrazioni, il regolamento approvato con R.D. 17.6.1909, n. 454 e successive modificazioni ed integrazioni nonché l'art.3, comma 99, della legge 662/1996 così come modificato ed integrato dall'art.14, comma 12 della legge 449/1997.

ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni immobili di proprietà del Comune, suscettibili di alienazione a norma del presente regolamento sono quelli individuati dall'inventario patrimoniale dell'Ente in qualità di immobili patrimoniali disponibili. Sono esclusi dalla vendita quelli ad uso pubblico per natura demaniali, gli immobili di uso pubblico per destinazione e gli immobili vincolati da particolari disposizioni di legge.

COMUNE DI MASSA MARITTIMA

Provincia di Grosseto

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA.doc

L'alienazione degli immobili demaniali per natura o per destinazione potrà avvenire solamente nel caso in cui l'Amministrazione comunale, con proprio atto di dismissione, ne disponga il passaggio dal demanio pubblico al patrimonio (sdemanializzazione).

Per l'identificazione dei beni si intendono qui integralmente riportate le disposizioni dall'art.822 all'art.831 del 826 del Codice Civile.

ART. 4

PERIZIA DEI BENI - STIMA - RIPARTIZIONE IN LOTTI

Per poter procedere all'alienazione dei beni occorre che gli stessi siano preventivamente identificati, stimati da parte del Responsabile dei Servizi Tecnici Comunali e, ove occorra, ripartiti in lotti.

La stima dovrà contenere:

per i terreni

l'ubicazione, gli elementi catastali identificativi (foglio catastale, mappale, categoria, classe, superficie catastale, rendita dominicale e agraria), i confini, il genere ed il grado di coltura, gli eventuali diritti di irrigazione, le servitù attive o passive

la quantità, la qualità e la natura degli accessori e delle pertinenze

le eventuali condizioni da imporre agli acquirenti per garantire la sicurezza del territorio e per l'esercizio delle servitù attive e passive

l'esistenza di vincoli ambientali, paesaggistici, monumentali o artistici

le eventuali cautele da imporre per impedire il taglio precoce dei boschi alienati o lo sfruttamento incongruo delle cave

la destinazione urbanistica

per i fabbricati:

l'ubicazione, gli elementi catastali identificativi (foglio catastale, mappale, categoria, classe, consistenza catastale, rendita catastale), i confini, il piano, la tipologia del fabbricato, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione

COMUNE DI MASSA MARITTIMA

Provincia di Grosseto

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA.doc

la quantità, la qualità e la natura degli accessori e delle pertinenze comprensiva gli elementi catastali identificativi (foglio catastale, mappale, categoria, classe, consistenza catastale, rendita catastale), i confini, il piano, la tipologia del fabbricato, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione
l'esistenza di vincoli ambientali, paesaggistici, monumentali o artistici
la destinazione urbanistica

I beni da alienare, ove occorra e ove sia compatibile con le caratteristiche dell'immobile e corrisponda alla condizione delle colture agrarie nonché, ed in particolar modo, all'interesse dell'Ente alienante, possono essere divisi in lotti.

ART. 5

SCELTA DELL'ACQUIRENTE

La vendita dei beni immobili o di diritti reali immobiliari di proprietà comunale verrà effettuata secondo il valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, nei modi seguenti:

valore di stima inferiore ai trecento milioni di lire: mediante trattativa privata previa gara ufficiosa

valore di stima superiore ai trecento milioni di lire: mediante asta pubblica

L'Amministrazione Comunale, in casi particolari ed eccezionali, potrà stabilire l'alienazione di un determinato bene a trattativa privata diretta purché ne sia data adeguata motivazione nell'atto deliberativo.

ART. 6

PUBBLICITA'

L'alienazione, sia nel caso di trattativa privata che in quello di asta pubblica, dovrà, comunque, essere preceduta da pubblicazioni, affissioni ed inserzioni da effettuarsi nei modi seguenti:

nel caso di trattativa privata: presso l'Albo Pretorio del Comune e dei Comuni limitrofi, nonché presso luoghi pubblici o aperti al pubblico

COMUNE DI MASSA MARITTIMA

Provincia di Grosseto

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA.doc

nel caso di asta pubblica:

per i beni di valore tra i trecento e i cinquecento milioni, oltre alle medesime forme di pubblicità della trattativa privata, mediante inserzione sul Foglio annunci legali della provincia e mediante altre forme idonee di pubblicazione individuate di volta in volta dal Responsabile del Servizio (estratto su quotidiani, a mezzo radio o Tv locali, Internet, ecc.)

per i beni di valore tra i cinquecento milioni ed il miliardo di lire, oltre alle modalità di cui al precedente punto I, mediante inserzione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana

per i beni di valore superiore al miliardo di lire, oltre alle modalità di cui ai precedenti punti I e II, mediante inserzione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

La pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio comunale deve avvenire almeno 15 (quindici) giorni prima di quello fissato per la gara, salvo casi di motivata urgenza per i quali è possibile ridurre il termine fino a 5 (cinque) giorni.

ART. 7

COMMISSIONE DI GARA

Per l'asta pubblica è prevista una Commissione di gara composta da:

Presidente: Responsabile Settore Lavori Pubblici

Membri: Funzionario Area Amministrativa

Funzionario Area Tecnica o Urbanistica

I membri vengono nominati dal Presidente.

Le funzioni di Segretario della Commissione saranno svolte da un dipendente appartenente ai Servizi Tecnici comunali o all'area amministrativa di qualifica non inferiore al V° livello, nominato dal Presidente.

ART. 8

DETERMINAZIONE A CONTRATTARE

L'alienazione dei beni oggetto del presente Regolamento deve essere preceduta da apposita determinazione a contrattare, adottata dall'organo competente ai sensi

COMUNE DI MASSA MARITTIMA

Provincia di Grosseto

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA.doc

dell'art.56 della L. 142/90 come modificato dall'art.14 della L. 265/99 e contenente l'esatta individuazione e la stima del bene nonché le modalità di alienazione del bene stesso. Nello stesso atto dovrà essere indicata la classificazione ed il tipo di immobile, il valore di riferimento, la valutazione di stima, il motivo dell'alienazione del bene.

La determinazione a contrattare dovrà essere conforme agli indirizzi formulati dall'organo politico competente ai sensi del combinato disposto degli articoli 32 e 35 della L.142/90.

ART. 9

PROCEDURE DELL'ASTA PUBBLICA

L'asta pubblica viene esperita mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato dall'Amministrazione.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore dell'offerta più favorevole per l'Ente, comunque almeno pari al prezzo fissato per la base d'asta. In caso di parità di offerta si procede a nuova gara limitata a tali offerenti se presenti. In caso contrario si procederà a sorteggio.

L'organo competente provvede all'eventuale adeguamento delle previsioni di bilancio ai sensi di legge.

Nel caso in cui il primo esperimento di gara sia disertato, la Giunta Comunale può disporre successivi esperimenti con successive riduzioni della base d'asta, ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo del valore di stima iniziale. I successivi esperimenti dovranno essere preventivamente valutati sotto il profilo della congruità da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale; se ritenuto opportuno, si provvede ad una nuova stima del bene.

ART. 10

CAUZIONE

Non possono essere ammesse offerte nel caso in cui l'offerente abbia omissso, prima dell'apertura della gara, il deposito alla Tesoreria Comunale di una somma pari al decimo del valore di stima del bene o prestato idonea polizza fidejussoria o fidejussione bancaria per lo stesso importo.

COMUNE DI MASSA MARITTIMA

Provincia di Grosseto

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' PUBBLICA.doc

In caso di aggiudicazione a trattativa privata tale somma sarà depositata a titolo di caparra penitenziale, ai sensi dell'art.1386 del Codice Civile.

ART. 11

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicazione definitiva viene disposta con determinazione del Responsabile del Servizio interessato a cui seguirà la stipulazione dell'atto di rogito in forma pubblica.

Il pagamento del prezzo di vendita deve avvenire in unica soluzione.

ART. 12

PERMUTA

L'Amministrazione Comunale potrà prevedere la possibilità di permutare i beni immobili, quando concorrano circostanze di convenienza ed utilità generale, che dovranno risultare debitamente dimostrate nella deliberazione a contrattare.

Alla permuta saranno applicate le disposizioni previste dal seguente Regolamento per le alienazioni degli immobili.

ART. 13

NORME TRANSITORIE

Le disposizioni del presente Regolamento non si applicano alle alienazioni di immobili per i quali l'Amministrazione, alla data di approvazione del presente Regolamento, ha già provveduto ad assumere con le parti impegno formale alla vendita, o alla permuta, regolarmente formalizzato con atto approvato dai competenti organi.