



COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO
Provincia di Firenze
Settore III – Lavori Pubblici

Sede operativa distaccata: c.a.p. 50037 San Piero a Sieve, Piazzetta del Comune n. 1
tel. centralino 055848751 – fax 055848432 – Ufficio Patrimonio



REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 04/04/2016
Modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 25/06/2026

I N D I C E

ART. 1 – OGGETTO DELL'ALIENAZIONE

ART. 2 – PROCEDURE DI VENDITA

ART. 3 – ASTA PUBBLICA

ART. 4 – BANDO DI GARA

ART. 5 – PUBBLICITÀ DEI BANDI

ART. 6 – ESPERIMENTI DI ULTERIORI GARE

ART. 7 – OFFERTE

ART. 8 – COMMISSIONE E VERBALE GARA

ART. 9 – TRATTATIVA PRIVATA

ART. 10 – PERMUTA

ART. 11 – CONTRATTO

ART. 12 – MODALITA' DI PAGAMENTO

ART. 13 – PRELAZIONE E NORME SPECIALI

ART. 14 – NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 15 – ENTRATA IN VIGORE

ART. 16 – ABROGAZIONI

Art. 1 – OGGETTO DELL'ALIENAZIONE

1.1. Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15.05.1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale.

1.2. L'alienazione dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare del Comune è deliberata dal Consiglio Comunale di norma in sede di esame del bilancio previsionale con il programma Triennale dei Lavori Pubblici di cui all'art. 128 comma 4 del D.Lgs. n. 163/2006 e, comunque, con il piano di alienazioni di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito nella Legge 133/2008.

1.3. Nel caso in cui negli atti di cui al comma precedente non sia riportata la stima, ad essa provvede il Responsabile del III settore Lavori Pubblici.

1.4. Possono essere alienati soltanto i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente e che siano nell'effettiva disponibilità del Comune.

1.5. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica qualora sia accertato che non sussiste interesse al mantenimento della loro originaria destinazione: detti provvedimenti possono essere effettuati contestualmente all'approvazione del piano di alienazioni di cui al precedente comma 2.

1.6. I beni di interesse storico ed artistico possono essere alienati soltanto, previa autorizzazione del Sovrintendente Regionale competente, ai sensi Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 2 – PROCEDURE DI VENDITA

2.1. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

2.2. Il valore di stima dell'immobile è determinato, una volta approvato il bilancio preventivo, con apposita perizia estimativa redatta, dal responsabile del III settore Lavori Pubblici, o da professionisti esterni esperti in materia, con riferimento a correnti valori di mercato rilevabili dall'apposita piattaforma Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate.

2.3. La perizia estimativa deve essere redatta secondo le seguenti linee guida:

2.3.1. deve espressamente indicare i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;

2.3.2. deve espressamente indicare il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, al fine di consentire l'individuazione della procedura di alienazione più consona.

2.3.3. Al valore di stima sono aggiunte:

2.3.3.a) tutte le spese tecniche, nessuna esclusa, sostenute o, eventualmente, da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.);

2.3.3.b) le eventuali spese di pubblicità derivanti dalla procedura di alienazione.

2.4. Il valore di stima sopra individuato è la base d'asta della procedura di alienazione.

2.5. La scelta del contraente è assicurata con criteri di trasparenza e con forme di pubblicità adeguate all'obiettivo di assicurare una sufficiente concorsualità.

2.6. All'individuazione del miglior offerente si procede a mezzo asta pubblica o trattativa privata (preceduta da avviso di interesse tranne nei casi previsti all'art. 9 c. 3) sulla base della disciplina che segue.

Art. 3 – ASTA PUBBLICA

3.1. È adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto per la sua natura, per la sua potenziale utilizzazione e/o per il suo valore venale, sia riconducibile ad un mercato vasto che può trascendere l'ambito del Comune.

3.2. Si procede, di norma, all'aggiudicazione con il sistema dell'asta pubblica quando il valore di stima del singolo bene da alienare sia superiore ad € 20.000,00 (ventimila/00).

3.3. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi, poi, con il prezzo a base d'asta indicato nel bando.

Art. 4 – BANDO DI GARA

4.1. L'asta pubblica viene indetta con determinazione a contrarre del Responsabile del III settore – Lavori Pubblici.

4.2. Il bando di gara deve contenere le seguenti indicazioni minime:

4.2.a) descrizione, consistenza, individuazione catastale e destinazione urbanistica dei beni da alienare;

4.2.b) il metodo di gara con la specificazione (nel caso di gara con offerta in aumento) dell'eventuale aumento minimo che dovrà essere offerto rispetto al prezzo a base d'asta;

4.2.c) il prezzo stimato posto a base di gara;

4.2.d) i termini e le modalità di pagamento del prezzo di acquisto;

4.2.e) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede per la gara;

4.2.f) i locali presso cui si effettuerà la gara;

4.2.g) il periodo di validità dell'offerta;

4.2.h) l'ammontare della cauzione richiesta e la modalità di versamento della stessa, nonché, eventualmente, le spese inerenti e conseguenti alla compravendita (spese di perizia di stima, spese d'asta, contratto, registrazione, voltura catastale, ecc.), che dovranno fare carico all'aggiudicatario/acquirente, nessuna esclusa ed eccettuata;

4.2.i) le modalità di espressione e di presentazione dell'offerta;

4.2.l) le modalità di predisposizione della documentazione per la partecipazione alla gara e di inoltro della domanda;

4.2.m) l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara;

4.2.n) l'indicazione che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile;

4.2.o) l'indicazione espressa di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

4.2.p) le norme generali e altre precisazioni ritenute opportune;

4.2.q) indicazione del Responsabile del procedimento e delle modalità di acquisizione di tutti i dati ed informazioni inerenti l'alienazione, nonché telefono, fax ed indirizzo di posta elettronica del medesimo.

4.3. Nel bando devono essere altresì contenute le seguenti prescrizioni:

4.3.1. la presentazione delle offerte deve avvenire mediante servizio postale, tramite PEC comune.scarperiaesanpiero@postacert.toscana.it, oppure, mediante consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune (Sede di Scarperia: Via Roma, 147, oppure, Sede di San Piero a Sieve: Piazzetta del Comune, 1) entro il termine e con le modalità fissate dal bando di gara;

4.3.2. per stabilire il termine di presentazione delle offerte, valide per la partecipazione alla gara, fa fede l'ora e la data di ricevimento della domanda presso gli Uffici Protocollo;

4.3.3. per poter partecipare alla gara ogni offerente dovrà depositare, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di acquisto, per fatto del soggetto aggiudicatario, pari al 10% del valore posto a base di gara;

4.3.4. la cauzione dovrà essere interamente versata presso la Tesoreria del Comune, la quale rilascerà apposita quietanza, specificando esattamente la causale;

4.3.5. la cauzione del soggetto aggiudicatario resta vincolata fino alla stipula del contratto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione definitiva dell'alienazione;

4.3.6. la cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario viene interamente incamerata dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiuti di dare seguito al contratto di compravendita.

Art. 5 – PUBBLICITÀ DEI BANDI

5.1. Il bando di gara è reso pubblico mediante affissione, per almeno 30 giorni, all'Albo pretorio on_line e nella sezione Amministrazione Trasparente presenti nel sito internet del Comune.

5.2 qualora il responsabile del settore rilevi l'opportunità di garantire una maggiore concorsualità la pubblicità potrà avvenire anche con mezzi a pagamento su pubblicazioni e siti specializzati.

Art. 6 – ESPERIMENTI DI ULTERIORI GARE

6.1. Qualora l'asta pubblica sia andata deserta il Responsabile del Settore 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 20% dell'importo originario.

6.2. Quando l'asta pubblica al primo o secondo tentativo è andata deserta, il Responsabile procede a trattativa privata con uno o più soggetti sulla base delle condizioni economiche previste nell'ultima gara andata deserta.

Art. 7 – OFFERTE

7.1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico, obbligatorio nei confronti del Comune, consegue solo una volta esecutivo il provvedimento di aggiudicazione definitiva.

7.2. In caso di offerte con condizioni e importo paritario si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte un miglioramento sul prezzo. In assenza di miglioramento, o nel caso permanga la parità, si procede mediante estrazione a sorte alla presenza di 2 testimoni.

Art. 8 – COMMISSIONE E VERBALE GARA

8.1. organo di aggiudicazione, costituito di norma da un Presidente e due testimoni individuati, dal responsabile del III settore LLPP, tra i dipendenti del Comune prima della seduta di apertura delle offerte;

8.2. Dello svolgimento e dell'esito della gara è redatto apposito verbale, da uno dei componenti dell'organo di aggiudicazione, che assume la carica di segretario verbalizzante.

8.3. Il verbale deve riportare l'ora, il giorno, il mese, l'anno, il luogo in cui si è dato corso all'effettuazione della gara, i nominativi dei componenti l'organo esaminatore, i nominativi dei partecipanti alla gara, le persone aventi diritto presenti alla gara, le eventuali osservazioni sollevate nel corso della seduta, le offerte proposte e l'aggiudicatario della gara.

8.4. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la determina di aggiudicazione definitiva non sostituiscono il necessario contratto stipulato in forma pubblica di compravendita. Il passaggio di proprietà del bene avviene esclusivamente, con la stipulazione del successivo contratto, stipulato in forma pubblica, e la sua registrazione, conseguente alla determina di aggiudicazione definitiva.

8.5. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano, per qualsiasi ragione, ammissibili, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

Art. 9 – TRATTATIVA PRIVATA

9.1. È ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene o del diritto reale di godimento da alienare rendano non praticabile per il Comune il ricorso al sistema dell'asta pubblica, ovvero nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico, ovvero ancora nei casi in cui sia stato effettuato uno o più esperimenti di asta pubblica e che lo stesso sia stato dichiarato deserto (vedi art. 6 c. 6.2.).

9.2. La trattativa privata, preceduta da avviso di interesse, è consentita qualora il valore di stima dell'immobile sia pari, o inferiore, a € 20.000,00.

9.3. La trattativa privata è altresì ammessa:

9.3.a) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante;

9.3.b) qualora l'interesse all'acquisto sia circoscritto ad uno o più confinanti;

9.3.c) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di proprietario superficario o di qualsivoglia diritto reale di godimento è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;

9.3.d) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione è interessato alla trasformazione in diritto di superficie;

9.3.e) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;

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

9.3.g) quando il Comune deve cedere quell'immobile per poter ottenere la proprietà totale, o parziale, di un altro bene dell'acquirente (permuta) o la costituzione di particolari servitù a suo favore da parte dell'acquirente;

9.3.h) quando l'alienazione è fatta a favore di soggetti privati che ne vincolino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale, ovvero a favore di società direttamente partecipate, a titolo esclusivo, dal Comune.

ART. 10 – PERMUTA

10.1. L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a soggetti privati o pubblici, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'ente.

10.2. La permuta comportando dismissione e contestuale acquisizione di beni immobili, deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale, secondo le modalità di cui all'art. 1 del presente regolamento.

10.3. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato, da parte dell'Amministrazione, l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

10.4. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa privata diretta, art. 9, con la controparte condotta dal responsabile competente, basata su una stima, art. 2, dei beni oggetto del rapporto.

10.5. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un congruo economico a carico dell'ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni operative; di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

10.6. L'atto di permuta relativo è stipulato in forma pubblica.

Art. 11 – CONTRATTO

11.1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal codice civile.

11.2. Il contratto viene di norma rogato da notaio scelto dall'acquirente dovendo questi affrontare le spese contrattuali ed erariali conseguenti, oppure dal Dirigente Apicale.

11.3. In tale ultimo caso l'acquirente è tenuto a versare al Comune gli importi dovuti per imposte di registro, ipotecarie e catastali, e diritti di segreteria, prima della stipula dell'atto di vendita.

11.4. I contratti di vendita vengono stipulati esclusivamente a corpo.

Art. 12 – MODALITA' DI PAGAMENTO

L'acquirente deve corrispondere il prezzo di vendita, come risulta dall'esito della gara o della trattativa privata, non oltre il momento della stipula del contratto.

Art. 13 – PRELAZIONE E NORME SPECIALI

13.1. Il responsabile del procedimento accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando, o nell'avviso pubblico, e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.

13.1.a) Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di stima;

13.1.b) Il diritto di prelazione è esteso a coloro i quali utilizzano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita quando sia cessata la destinazione a pubblico servizio;

13.1.c) I soggetti beneficiari dovranno essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori;

13.1.d) L'offerta di cui al comma 10.1.a) dovrà essere formalizzata tramite notifica agli occupanti e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, dalle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta, salvo che la legge, o il titolo, da cui la prelazione deriva, non stabiliscano un termine diverso.

13.2. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

Art. 14 – NORME TRANSITORIE E FINALI

14.1. Le stime dei beni già effettuate precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento conservano la loro utilità fatta salva la necessità di adeguamenti di valore effettuati a cura dell'ufficio competente.

14.2. Per tutto quanto non previsto nel presente Regolamento, si fa riferimento agli specifici avvisi di gara ed alla normativa vigente in materia, nonché al Codice Civile.

14.3. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

Art. 15 – ENTRATA IN VIGORE

Il presente Regolamento entra in vigore immediatamente alla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

Art. 16 – ABROGAZIONI

A far data dall'entrata in vigore del presente regolamento s'intendono abrogate le norme in contrasto con le stesse contenute in regolamenti precedentemente deliberati dai Comuni di Scarperia e di San Piero a Sieve.