

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO
PROVINCIA DI FIRENZE

REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI
DI PROPRIETÀ COMUNALE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n...17.del 24/03/2009

INDICE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Finalità e oggetto
- Art. 2 Competenze degli organi
- Art. 3 Programmazione
- Art. 4 Beni da alienare
- Art. 5 Beni vincolati
- Art. 6 Responsabile del procedimento
- Art. 7 Pubblicità

CAPO II PREZZO E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- Art. 8 Prezzo di vendita e suo pagamento
- Art. 9 Condizioni generali di vendita

CAPO III PROCEDURE DI VENDITA

- Art. 10 Forme di individuazione del contraente
- Art. 11 Criterio di aggiudicazione
- Art. 12 Beni soggetti a diritto di prelazione

CAPO IV ASTA PUBBLICA

- Art. 13 Asta pubblica e commissione di gara
- Art. 14 Modalità di presentazione della proposta di acquisto, aggiudicazione e adempimenti conseguenti
- Art. 15 Rinuncia dell'aggiudicatario
- Art. 16 Offerta per procura
- Art. 17 Esperimento infruttuoso di gara

CAPO V TRATTATIVA PRIVATA

- Art. 18 Trattativa privata mediante gara ufficiosa
- Art. 19 Trattativa privata diretta
- Art. 20 Fondi interclusi
- Art. 21 Permuta

CAPO VI DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 22 Norme abrogate ed entrata in vigore

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 FINALITA' E OGGETTO

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile del Comune di Montelupo Fiorentino in attuazione del disposto di cui all'art. 12, comma 2, della Legge n. 127/1997.
2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, finalizzati a garantire la scelta delle proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione, nonché rendere più snelle le procedure dell'alienazione stessa.
3. Sono escluse dalla applicazione del presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, disciplinate da apposita normativa.

Art. 2 COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Le alienazioni di beni immobili sono di competenza del Consiglio Comunale.
2. Nel caso in cui il Consiglio Comunale abbia già deliberato l'alienazione di beni determinati con gli atti di programmazione finanziaria (Relazione previsionale e programmatica – Bilancio annuale e pluriennale, ovvero Piano delle alienazioni di cui al D.L. n. 112/2008 convertito, con modificazioni, in Legge n. 133/2008), spetta alla Giunta Comunale, stabilire la relativa tempistica di attuazione, di norma con l'approvazione del Piano esecutivo di gestione.
3. Spetta sempre alla Giunta Comunale stabilire il ricorso al criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa nelle ipotesi di cui all'art. 11, comma 2, del presente regolamento, come pure, in caso di esperimento infruttuoso di gara, assumere le decisioni di cui all'art. 17.
4. I successivi provvedimenti inerenti l'attuazione delle procedure di vendita sono assunti con Determinazione del Responsabile del Settore cui è assegnato il Servizio Patrimonio.

Art. 3 PROGRAMMAZIONE

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, in L. n. 133/2008, il Consiglio Comunale approva il Piano delle

Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta, nel quale sono indicati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e suscettibili di dismissione.

2. La classificazione come patrimonio disponibile dei beni inseriti nel piano ha efficacia dall'inizio dell'esercizio finanziario in cui ne è stata prevista la alienazione.
3. Il Piano delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera I), del D.Lgs. 267/2000, dovrà essere approvato, di norma, unitamente al bilancio di previsione annuale e triennale e ha la medesima validità.
4. Nel Piano il prezzo di vendita dei beni da alienare può essere indicato in via provvisoria, anche secondo le risultanze dell'inventario dei beni.
5. Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti, il Consiglio comunale può stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel suddetto Piano, con contestuale variazione del medesimo.

Art. 4 BENI DA ALIENARE

1. Possono essere alienati gli immobili o diritti reali sui medesimi facenti parte del patrimonio disponibile del Comune e quelli del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio o che comunque non siano, con riguardo alla destinazione effettiva e attuale, strumentali all'attività istituzionale dell'Ente.
2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, ove non già inclusi nel piano delle alienazioni, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.

Art. 5 BENI VINCOLATI

1. La vendita dei beni vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo.
2. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le disposizioni vigenti in tema di autorizzazione alla vendita e trovano, quindi, applicazione le disposizioni previste dall'art. 54, del D.Lgs. n. 490/1999 e dal D.P.R. n. 283/2000 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 6
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Responsabile del Settore cui è assegnato il Servizio Patrimonio o il funzionario dallo stesso nominato per ciascuna procedura di alienazione.

Art. 7
PUBBLICITÀ

1. Sia nel caso di alienazione con esperimento di asta pubblica, sia nel caso di alienazione a trattativa privata mediante gara ufficiosa, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Vengono individuate le seguenti forme di pubblicità:

a) Asta pubblica, sempre:

- i) affissione del bando d'asta all'Albo Pretorio comunale per giorni trenta;
- ii) pubblicazione del bando d'asta sul sito Internet del Comune per giorni trenta;
- iii) pubblicazione di avviso d'asta sul Bollettino Ufficiale della Regione, almeno quindici giorni prima dell'espletamento della gara.

Inoltre:

- iv) quando il prezzo di base d'asta è pari o superiore a Euro 200.000,00, gli avvisi devono essere pubblicati almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'incanto per estratto su un quotidiano a diffusione regionale.
- v) quando il prezzo di base d'asta è pari o superiore a Euro 500.000,00 gli avvisi devono essere anche pubblicati anche sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e/o su un quotidiano a tiratura nazionale. La pubblicazione deve avvenire almeno quindici giorni prima dell'incanto.

Oltre alle forme di pubblicità stabilite alle lettere precedenti, al fine di ampliare la sfera dei possibili acquirenti, è possibile pubblicare gli avvisi di gara anche agli Albi pretori dei comuni vicini, su bollettini immobiliari o su riviste specializzate, su siti Internet specializzati, effettuare annunci in televisione, nonché utilizzare qualsiasi altro mezzo utile allo scopo.

b) Trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa:

- i) affissione dell'avviso di vendita all'Albo Pretorio del Comune per giorni trenta;
- ii) pubblicazione dell'avviso di vendita sul sito Internet del Comune per giorni trenta.
- iii) affissione di avvisi nell'intero territorio del Comune, ovvero nell'ambito territoriale più ristretto qualora l'interesse di acquisto sia manifestamente limitato a soggetti residenti in zone più circoscritte;
- iv) affissione di avvisi da apporre accanto al bene posto in vendita e, comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

In ogni caso, alla trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa devono essere assicurate adeguate forme di pubblicità attraverso il ricorso ai mezzi informativi individuati nel provvedimento che dispone l'alienazione, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate, nell'inserzione in quotidiani a diffusione locale o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse al bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.

CAPO II PREZZO E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Art. 8 PREZZO DI VENDITA E SUO PAGAMENTO

1. Il prezzo di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dal Responsabile del Settore cui è assegnato il Servizio Patrimonio o da un funzionario dallo stesso individuato, prima dell'avvio della procedura di vendita e nel rispetto della tempistica stabilita dalla Giunta Comunale, come previsto dal precedente art. 2, comma 2 .
2. La perizia deve essere redatta con riferimento al più probabile valore di mercato per beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare. Nella perizia sarà espressamente indicato il più probabile valore minimo e il più probabile valore massimo di mercato del bene.
3. Salvo quanto previsto all'art. 19, comma 3, il prezzo base di vendita, quale che sia la procedura di scelta del contraente, ad evidenza pubblica o a trattativa privata, corrisponde sempre al più probabile valore "massimo" di mercato del bene.
4. Nella perizia di stima devono essere indicati i seguenti elementi essenziali:
 - a) identificazione catastale del bene;
 - b) destinazione urbanistica;
 - c) confini;
 - d) eventuali diritti e servitù gravanti sul bene;
 - e) atto d'acquisto e relativi estremi della registrazione e trascrizione.
5. I dati sub e) del precedente comma 4 non saranno indicati per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio del Comune indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.
6. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del prezzo;
- b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione più idonea.

7. Al prezzo di stima così determinato sono aggiunte:

- a) Le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc), qualora tali adempimenti debbano essere espletati direttamente dal Comune;
- b) eventuali spese di pubblicità sostenute dall'Amministrazione per l'alienazione;

Il totale costituisce il prezzo base di vendita al netto dell'IVA, se dovuta.

8. Il prezzo dovrà essere pagato per intero al momento della stipula del contratto di vendita.

Art. 9 CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- a) la vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova;
- b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
- c) l'acquirente si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta ad acquistare. L'Amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stata adottata la Determinazione di aggiudicazione definitiva;
- d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto agli immobili;
- e) in caso di vendita di immobile locato a terzi sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore e in suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati. In ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione in corso per tutti i diritti e oneri ivi contemplati;
- f) il contratto è stipulato dal Responsabile del Settore cui è assegnato il Servizio Patrimonio ed è rogato, di norma, da un notaio di fiducia indicato dall'acquirente, salvo che quest'ultimo non intenda avvalersi del Segretario Generale del comune;
- g) i termini per la stipulazione del contratto sono stabiliti in 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, (salvo diverso termine predeterminato nel bando d'asta o nella lettera di invito) ovvero dalla comunicazione di accettazione dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto nell'ipotesi di cui al successivo art. 12.

2. Tutti gli oneri, anche fiscali, presenti e futuri, conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente, oltre a quanto eventualmente posto a carico dell'acquirente dal bando di gara .

CAPO III PROCEDURE DI VENDITA

Art. 10 Forme di individuazione del contraente

1. Alla alienazione dei beni immobili di proprietà del Comune, ad eccezione di quelli su cui esiste un diritto di prelazione previsto dalla legge e di cui al successivo art. 12, si procede mediante procedura di evidenza pubblica, salvo quanto previsto agli articoli 18, 19, 20 e 21 dal presente regolamento.

Art.11 Criterio di aggiudicazione

1. Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo di vendita del bene determinato con la perizia di cui all'art. 7, indicato nel bando o nella lettera di invito, unitamente alla misura minima di rialzo calcolata in non meno dell'1% del prezzo base.
2. Laddove l'Amministrazione abbia interesse a determinare particolari modalità e/o tempi di realizzazione dell'intervento, previsto dagli strumenti urbanistici e cui è preordinato l'acquisto del bene immobile di proprietà comunale, ovvero a stabilire modalità di utilizzo da parte dell'intera collettività o di categorie particolari di soggetti dell'opera da realizzarsi, la Giunta Comunale può stabilire che il criterio di aggiudicazione sia quello della proposta d'acquisto economicamente più vantaggiosa da valutarsi in base ai criteri e ai relativi punteggi stabiliti con la stessa deliberazione ed espressamente indicati nel bando di gara o nella lettera di invito.
3. Alla vendita è data pubblicità come previsto dal precedente art. 7 e mediante i canali ritenuti più idonei in funzione delle caratteristiche dei beni da alienare al fine di raggiungere la più ampia cerchia di potenziali acquirenti. In ogni caso il termine di presentazione delle offerte indicato nel bando di gara o nella lettera di invito, non può essere inferiore a 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando stesso o dall'invio della comunicazione di invito.

Art. 12 BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui esista un diritto di prelazione previsto dalla legge, il bene è offerto al titolare di tale diritto al prezzo di vendita,

così come calcolato al precedente art. 8, con esclusione delle spese per la pubblicità.

2. I soggetti aventi diritto ad esercitare la prelazione, oltre che in possesso di un valido titolo dovranno, a pena dell'esclusione dall'esercizio del diritto, essere in regola con il pagamento dei corrispettivi determinati dai relativi atti di locazione ivi inclusi gli oneri accessori.
3. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli interessati e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico a comunicare la volontà di 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. La mancata comunicazione dell'accettazione ovvero l'intervenuta accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente articolo per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima. In tal caso il Comune procederà alla vendita del bene secondo le modalità di cui al presente regolamento.

CAPO IV ASTA PUBBLICA

Art. 13 ASTA PUBBLICA E COMMISSIONE DI GARA

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando:
 - a) il più probabile valore massimo di mercato del bene sia stato stimato di importo superiore ad Euro 50.000,00;
 - b) indipendentemente dal valore, quando il potenziale interesse all'acquisto del bene, per la sua natura o per la sua potenziale utilizzazione, non sia circoscritto ad un ambito ristretto di soggetti;
 - c) quando il soggetto avente diritto ha rinunciato all'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 12, sempre che il valore massimo stimato sia di importo superiore ad Euro 50.000,00.
2. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, indicato nel bando, salva l'adozione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 11, comma 2.
3. Nel bando di gara sono indicati:
 - a) l'immobile o il diritto reale da alienare con i relativi dati catastali;
 - b) il prezzo estimativo posto a base di gara;
 - c) il criterio di aggiudicazione;
 - d) i requisiti dei partecipanti;
 - e) le cause di esclusione riferibili al concorrente e all'offerta;
 - f) le modalità di svolgimento della gara ;

- g) le modalità per la presentazione delle offerte, il termine e l'ora entro cui devono pervenire;
 - h) i vincoli gravanti sul bene ed i contratti allo stesso correlati;
 - i) l'ammontare del deposito cauzionale richiesto;
 - j) le modalità di corresponsione del prezzo dovuto;
 - k) i tempi di sottoscrizione del contratto;
 - l) il soggetto che presiede all'incanto, il luogo, giorno ed ora in cui si terrà l'incanto stesso;
 - m) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui gli interessati possono acquisire eventuali ulteriori informazioni riguardo alla documentazione relativa all'immobile oggetto di vendita, documentazione messa a disposizione preferibilmente mediante la sua integrale pubblicazione sul sito internet del Comune;
 - n) quant'altro inerente il procedimento.
4. Il bando di gara dovrà prevedere, altresì, che, qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario presentare in sede di offerta la procura che autorizza un unico soggetto a trattare con l'Amministrazione.
 5. Il bando di gara dovrà espressamente prevedere che fanno carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse quelle per il rogito e quant'altro previsto eventualmente dal bando di gara.
 6. Nel caso in cui sia adottato il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art.11, comma 2, all'apertura delle offerte e alla loro valutazione, procede, in seduta pubblica e nel modo stabilito dal bando d'asta, la Commissione di gara, nominata con atto del Responsabile del Settore cui è assegnato il Servizio Patrimonio e composta da un numero di membri non inferiore a tre, oltre ad un segretario verbalizzante, di norma il dipendente dell'ufficio contratti.
 7. Nel caso di gara svolta ai sensi del precedente comma 2, la Commissione di gara è costituita dal Responsabile del Settore cui è assegnato il Servizio Patrimonio, che di norma svolge anche le funzioni di Presidente della stessa. Anche tale Commissione è costituita da un numero di membri non inferiore a tre, oltre ad un segretario verbalizzante, di norma il dipendente dell'ufficio contratti, ed è nominata con atto del Responsabile del Settore cui è assegnato il Servizio Patrimonio.
 8. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale che è approvato con determinazione del Responsabile del Servizio competente, previa acquisizione d'ufficio della certificazione di cui alla legge 13 settembre 1982, n. 646 e successive integrazioni e modificazioni, concernenti le disposizioni in materia di lotta alla delinquenza mafiosa.
 9. Con il medesimo verbale è disposta l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato la migliore offerta.

10. L'aggiudicazione definitiva è successivamente disposta con determinazione del Responsabile del Settore cui è assegnato il Servizio Patrimonio, previa verifica dei requisiti e delle dichiarazioni rilasciate, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, dall'aggiudicatario, ivi comprese quelle riferibili alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Art. 14

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACQUISTO AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

1. Chiunque abbia interesse all'acquisto di uno degli immobili descritti nel bando d'asta dovrà presentare all'Amministrazione comunale una proposta irrevocabile d'acquisto superiore al prezzo base determinato ai sensi dell'art. 7. L'offerta sarà effettuata con un rialzo minimo nella misura di aumento indicata nel bando di gara o nella lettera di invito, o in un suo multiplo.
2. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:
 - si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui è da ricomprendersi l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.
3. Qualora fra l'importo del prezzo offerto per l'acquisto, espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.
4. L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla formalizzazione della vendita. L'aggiudicatario non potrà avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita.
5. L'offerta di acquisto, contenuta in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, deve inderogabilmente pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro e non oltre la data e l'ora riportata nel bando.
6. Non saranno ammesse offerte che non siano presentate secondo le modalità stabilite nel bando, ovvero pervenute oltre il termine indicato nel bando, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura, ovvero offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
7. Per essere ammessi all'asta, gli offerenti devono dimostrare la propria capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica amministrazione. A tal fine l'offerta deve essere accompagnata dai seguenti documenti:
 - a) Dichiarazione in carta libera dell'offerente che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure

- per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- b) La procura speciale autentica in originale, se l'offerta è presentata per conto di altre persone fisiche;
 - c) Se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, è necessario la dichiarazione in carta libera contenente le generalità della persona che ne ha la rappresentanza e che, nei confronti della ditta o società, non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione;
 - d) Se si partecipa per conto di una persona giuridica è necessario dichiarare le generalità della persona che ha la rappresentanza e produrre una delibera del competente organo comprovante la volontà del rappresentato di acquistare. Nel caso di società commerciali è necessaria, altresì, la dichiarazione che attesti che nei confronti della società non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione.
8. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.
9. Alla proposta dovrà essere allegato uno o più assegni circolari non trasferibili, dell'importo pari al 10% del prezzo a base d'asta, intestati al Comune di Montelupo Fiorentino, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verranno restituiti ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara. All'aggiudicatario il deposito cauzionale sarà restituito all'atto della sottoscrizione del contratto di vendita.
10. L'asta si terrà nel luogo nel giorno ed ora specificati nel relativo bando e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi ed ad assistere all'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete.
11. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta valida.
12. Le offerte per ritenersi valide debbono essere di importo superiore al prezzo di base d'asta indicato nel bando, come indicato al precedente art. 11, comma 1, ove è prevista una misura minima di rialzo – da indicare sempre nel bando – pari a non meno dell'1% del prezzo base.
13. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel giorno e con le modalità stabilito dal bando d'asta ed è effettuata dall'apposita commissione composta così come indicato ai commi 6 e 7 del precedente art. 13.
14. Laddove due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed entrambe siano valide, nella stessa seduta di gara si procederà all'aggiudicazione mediante il sistema della candela vergine tra i concorrenti interessati. Colui che avrà offerto il miglior prezzo sarà dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio. L'aggiudicatario dovrà produrre idonea certificazione di quanto in precedenza dichiarato.
15. L'aggiudicazione in sede di gara non tiene luogo del contratto.

16. Il Comune comunicherà a mezzo lettera raccomandata AR, l'esito della gara al concorrente risultato aggiudicatario e agli altri concorrenti entro 30 giorni dall'espletamento della gara.
17. Il contratto di vendita con pagamento del prezzo dovrà essere stipulato a pena di decadenza nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, o altro diverso termine indicato nel bando.
18. Il pagamento del prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso di assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere Comunale.
19. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento, salva l'ipotesi di cui al comma 20 che segue.
20. Il termine di 60 giorni, o altro diverso termine indicato nel bando, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di 60 giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.
21. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione sarà revocato e sarà trattenuto dall'Amministrazione Comunale il deposito cauzionale del 10% versato.

Art. 15
RINUNCIA DELL'AGGIUDICATARIO

1. Nei confronti dell'aggiudicatario definitivo che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipula di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati ovvero al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che volesse rinunciare all'aggiudicazione, non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale.
2. Nei caso di cui al precedente comma 1, il Responsabile del procedimento procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, risultata regolare, nonché alla revoca della precedente aggiudicazione, se nel frattempo già intervenuta, qualora:
 - a) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non sia superiore al 5% del prezzo base di aggiudicazione, nel caso di più di due offerte risultate regolari;
 - b) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non sia superiore al 10%, del prezzo base di aggiudicazione, nel caso di solo due offerte risultate regolari.

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

Art. 16
Offerta per procura

1. Sono ammesse le offerte per procura. La procura deve essere speciale, per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio e sarà unita al verbale d'asta.
2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone queste si intendono solidalmente obbligate.
3. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Art. 17
Esperimento infruttuoso di gara

1. Nel caso che risulti infruttuoso l'esperimento di gara, l'Amministrazione, anche in relazione all'esigenze del bilancio comunale, ha facoltà:
 - a) di ripetere la gara per non più di una volta al medesimo prezzo a base d'asta o con un prezzo, ridotto fino a un massimo del 20% e comunque non inferiore al più probabile valore minimo di mercato indicato nella perizia di stima;
 - b) di procedere alla vendita a trattativa privata eventualmente preceduta da gara ufficiosa ai sensi del successivo art. 18 comma 1, lett. a) e comma 3;
 - a) di rinunciare alla alienazione.

CAPO V
TRATTATIVA PRIVATA

Art. 18
TRATTATIVA PRIVATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata mediante gara ufficiosa, nei seguenti casi:
 - b) quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione e consistenza, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati individuati con riferimento alla zona di ubicazione del bene e il più probabile valore massimo di mercato sia stimato, a norma dell'art. 7, pari o inferiore a Euro 50.000,00;
 - c) qualora, trattandosi di un bene il cui valore di stima sia compreso tra Euro 50.000,00 ed Euro 150.000,00, l'Amministrazione comunale ritenga opportuno e conveniente procedere alla vendita con tale procedura.

2. La trattativa di cui al comma precedente è condotta previa individuazione di tutti i potenziali interessati, mediante pubblicazione di avviso pubblico, anche in presenza di espresse richieste d'acquisto. A tal fine si procede alla pubblicità con le forme e modalità di cui all'articolo 7.
3. La lettera di invito a presentare offerta contiene tutte le modalità di presentazione della stessa nonché i patti e le condizioni della vendita.

Art. 19 **TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

1. La trattativa privata può avvenire anche in forma diretta, ad un prezzo non inferiore a quello stimato a norma dell'articolo 8, salvo quanto previsto al comma 3 del presente articolo.
2. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta:
 - a) qualora l'asta mediante pubblico incanto, precedentemente esperita, ancorché ripetuta, sia risultata deserta, ovvero non si ritenga opportuno effettuare un ulteriore esperimento dopo il primo andato deserto;
 - b) qualora la trattativa privata mediante gara ufficiosa di cui al precedente art. 18 sia andata deserta;
 - c) qualunque sia il valore dell'immobile, quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che l'Amministrazione comunale ritenga utile acquisire, secondo le disposizioni di cui all'art. 21;
 - d) qualunque sia il valore dell'immobile, quando la cessione del bene sia a favore di ente pubblico non economico e sia teso al soddisfacimento di esigenze di istituzionali e/o di utilità pubblica;
 - e) quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, ristretta ad un solo soggetto e il più probabile valore massimo di mercato, stimato a norma dell'art. 8, non supera l'importo di Euro 20.000,00.
3. Nelle ipotesi di cui alle lettere a) e b) del comma precedente il prezzo di vendita potrà essere inferiore a quello stimato ai sensi dell'art. 8, comma 3 del presente regolamento, e comunque mai inferiore al più probabile valore minimo di mercato indicato nella perizia di stima.

Art. 20 **FONDI INTERCLUSI**

1. Si procede alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi, la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione stessa.
2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale:

- a) qualora vi sia un solo potenziale interessato, procederà all'alienazione del bene a trattativa privata diretta;
 - b) laddove i potenziali soggetti interessati siano più di uno, procederà mediante avviso di gara ufficiosa, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet del comune per 30 giorni.
3. Alla trattativa potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, così come identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali proprietari sarà data comunicazione del procedimento di alienazione in corso in forma adeguata. In tal caso l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Ufficio Tecnico, o da tecnico abilitato incaricato dalla Amministrazione.

Art. 21 PERMUTA

1. Quando ricorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, ovvero per dare corso a sistemazioni a livello catastale e / o di assetto delle proprietà, il Consiglio Comunale può autorizzare la conclusione, a trattativa privata, di contratti di permuta, con enti e privati, di beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile.
2. In siffatta ipotesi, devono essere evidenziati i motivi che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il trasferimento ad altri del bene pubblico.
3. La permuta degli immobili potrà comportare anche un conguaglio in denaro, da corrisondersi per intero al momento della stipula del contratto.
4. Per la stima dei beni e il rogito del contratto si applicano le disposizioni degli articoli 8 e 9, comma 2.

CAPO VI DISPOSIZIONI FINALI

Art. 22 NORME ABROGATE ED ENTRATA IN VIGORE

1. E' abrogata ogni precedente regolamentazione approvata dal Comune di Montelupo Fiorentino relativa all'oggetto del presente regolamento.
2. Il presente regolamento entra in vigore il decimo giorno successivo alla pubblicazione della deliberazione di approvazione all'Albo pretorio del comune.