

# **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**(art. 12, comma 2, Legge 15 maggio 1997 n. 127)**

**approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 4 del 23.01.2007 e modificato con  
deliberazioni n. 145/2010, n. 87/2012, 139/2015, 15/2017 e n. 75/2020**

## Indice

Art. 1 Finalità ed oggetto del Regolamento <sup>(*)</sup> .....	pag. 3
Art. 2 Individuazione dei beni da alienare <sup>(*)</sup> .....	pag. 3
Art. 3 Beni da alienare vincolati .....	pag. 3
Art. 4 Prezzo di alienazione .....	pag. 4
Art. 5 Procedura di alienazione.....	pag. 4
Art. 6 Asta pubblica.....	pag. 5
Art. 7 Modalità di presentazione delle offerte.....	pag. 5
Art. 8 Deposito per spese <sup>(*)</sup> .....	pag. 6
Art. 9 Deposito cauzionale <sup>(*)</sup> .....	pag. 7
Art. 10 Aggiudicazione <sup>(*)</sup> .....	pag. 7
Art. 10-bis Offerte di miglioramento <sup>(**)</sup> .....	pag. 8
Art. 11 Stipula del contratto <sup>(*)</sup> .....	pag. 9
Art. 11-bis Dilazioni di pagamento <sup>(****)</sup> .....	pag. 10
Art. 11-ter Alienazione di aree ricomprese in zone di trasformazione o di riqualificazione urbanistica <sup>(*****)</sup> .....	pag. 10
Art. 12 Aste deserte <sup>(*)</sup> .....	pag. 13
<del>Art. 13 Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa.....</del> <sup>(***)</sup> .....	pag. 13
Art. 14 Trattativa privata diretta <sup>(*)</sup> .....	pag. 13
Art. 15 Permute.....	pag. 15
Art. 15-bis Alienazione di beni immobili in cambio di opere <sup>(*****)</sup> .....	pag. 15
Art. 16 Diritto di prelazione.....	pag. 16
Art. 17 Norme finali.....	pag. 17
Art. 18 Foro competente.....	pag. 17

---

<sup>(\*)</sup> modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 21.12.2010

<sup>(\*\*)</sup> articolo aggiunto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 21.12.2010

<sup>(\*\*\*)</sup> articolo annullato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 21.12.2010

<sup>(\*\*\*\*)</sup> articolo aggiunto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 29.05.2012 e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16.02.2017

<sup>(\*\*\*\*\*)</sup> articolo aggiunto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 139 del 21.12.2015

<sup>(\*\*\*\*\*)</sup> articolo aggiunto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30.07.2020

## **Art. 1 (\*)**

### **Finalità ed oggetto del Regolamento**

Il presente regolamento disciplina le alienazioni di beni immobili del patrimonio disponibile comunale ai sensi di quanto previsto dall'art.12, comma 2, della legge 15.05.1997 n.127 e successive modifiche ed integrazioni, anche in deroga alle norme di cui alla legge 24.12.1908 n.783 ed al R.D. 17.06.1909 n.454, con esclusione degli immobili di cui al successivo punto.

Le norme del presente regolamento hanno prevalenza su quelle eventualmente contrastanti, contenute in altri regolamenti dell'Ente.

Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni di unità immobiliari di proprietà del Comune con finalità di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 24.12.1993 n. 560, nonché il relativo programma di vendita già in attuazione.

Sono parimenti escluse le procedure di cui alla legge 23.12.1998 n. 448 per la cessione in diritto di proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, nell'ambito degli interventi di edilizia economico-popolare.

## **Art. 2 (\*)**

### **Individuazione dei beni da alienare**

Sono alienabili :

- a) i beni immobili costituenti il patrimonio disponibile del Comune;
- b) i beni immobili costituenti il patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) i beni immobili facenti parte del demanio del Comune per i quali sia intervenuto un provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali sui beni di cui ai precedenti punti a), b) e c).

I beni immobili da alienare sono individuati in apposito piano delle alienazioni immobiliari, approvato annualmente dal Consiglio Comunale, su specifiche indicazioni predisposte dal Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune in accordo con l'Assessorato di riferimento ed allegato al bilancio.

Nel piano delle alienazione immobiliari, oltre alla descrizione dei singoli beni da alienare dovrà essere indicato anche il valore degli stessi.

In qualsiasi momento il Consiglio Comunale potrà comunque apportare modifiche al piano delle alienazioni immobiliari con propria deliberazione, oppure decidere, con provvedimento motivato, anche l'alienazione di beni non ricompresi nel piano stesso.

## **Art. 3**

### **Beni da alienare vincolati**

---

(\*) modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 21.12.2010

L'alienazione di beni vincolati da leggi speciali, quali ad esempio i beni sottoposti a specifico vincolo per la tutela ambientale, storica, artistica o architettonica, potrà essere effettuata solo dopo aver acquisito l'autorizzazione delle Autorità competenti, ove prevista per legge e secondo le modalità specificatamente stabilite.

#### **Art. 4** **Prezzo di alienazione**

L'alienazione dei beni è effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, sulla base di apposita perizia di stima redatta dal personale tecnico del Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune, o da Commissioni tecniche formate da personale interno all'Ente o da professionisti esterni abilitati, facendo riferimento ai correnti valori di mercato per beni di caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima e secondo criteri e metodologie estimative coerenti alla natura del bene da valutare.

Nella perizia di stima dovranno essere espressamente specificati i criteri e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di stima del bene oggetto di alienazione e del grado di appetibilità dello stesso sul mercato.

Il valore risultante dalla perizia di stima costituisce il prezzo base d'asta per la vendita del bene.

Il prezzo finale di alienazione del bene, che l'acquirente dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale, sarà costituito dal suo prezzo di vendita, definito a seguito dell'esperimento di gara pubblica o trattativa privata secondo le distinzioni appresso specificate, maggiorato delle eventuali spese sostenute dall'Ente e/o che lo stesso dovrà sostenere, per note tecniche, frazionamenti o aggiornamenti catastali, qualora affidati a tecnici esterni all'Amministrazione Comunale, delle eventuali spese di pubblicità sostenute dall'Ente, nonché di tutte le spese fiscali e notarili conseguenti all'atto di trasferimento del bene.

#### **Art. 5** **Procedure di alienazione**

Alle alienazioni dei beni immobili si procede di norma mediante asta pubblica, secondo quanto appresso indicato.

Per le procedure di alienazione di aree ricomprese in zone di trasformazione e di riqualificazione urbanistica è in facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere secondo quanto previsto nel successivo art. 11-ter.

In casi particolari, adeguatamente motivati, si può procedere mediante trattativa privata, preceduta o meno da gara ufficiosa, secondo quanto indicato ai successivi articoli 13 e 14.

Qualora ricorrano speciali circostanze di convenienza, adeguatamente motivate, è possibile procedere anche alla permuta di beni immobili con Enti e/o con soggetti privati, secondo quanto indicato al successivo art. 15.

## **Art. 6**

### **Asta pubblica**

Per le alienazioni dei beni immobili si procede di norma mediante pubblico incanto con il sistema delle offerte segrete di cui alla lettera c) dell'art. 73 e con il procedimento dell'art. 76 di cui al R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, sulla base del prezzo di stima di cui all'art. 4 del presente regolamento.

Nello stesso bando può essere prevista l'alienazione di più beni; in tale eventualità il bando sarà suddiviso in lotti.

I concorrenti potranno partecipare ad uno solo oppure anche a più lotti; in questa ultima eventualità i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare documenti duplicati poiché già allegati ad altro lotto compreso nel bando.

Alla gara viene data ampia pubblicità mediante le forme previste per legge e comunque ritenute più idonee.

La pubblicazione dell'avviso di gara o di un estratto di esso, relativo alle vendite di importo inferiore ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), deve essere effettuata all'Albo pretorio e almeno su un quotidiano a diffusione locale. Per le vendite di importo pari o superiore alla predetta cifra, l'avviso di gara o un estratto di esso deve essere pubblicato altresì sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana ed almeno su un quotidiano a diffusione nazionale.

La pubblicazione degli avvisi sui giornali locali deve essere fatta almeno venti giorni prima della data fissata per la vendita, mentre quella sui giornali a diffusione nazionale deve essere fatta almeno trenta giorni prima della data fissata per la vendita.

Le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta o dell'estratto devono essere rimborsate dall'aggiudicatario.

Per meglio pubblicizzare la gara l'Amministrazione Comunale potrà altresì utilizzare altri mezzi, oltre a quelli sopra descritti, quali annunci in televisione o radio e siti internet.

## **Art. 7**

### **Modalità di presentazione delle offerte <sup>(\*\*\*\*\*) (\*\*\*\*\*)</sup>**

L'offerta deve essere presentata al protocollo generale del Comune di Scandicci a mezzo di raccomandata postale, oppure tramite consegna a mano, entro il termine fissato nel bando di asta (di norma entro le ore 12:00 del giorno precedente quello fissato per l'asta pubblica).

L'offerta, redatta in carta legale e chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere, a pena di esclusione, le seguenti indicazioni:

- a) le generalità complete, ossia nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la residenza ed il domicilio, qualora diverso dalla residenza, dell'offerente; in caso di persona giuridica l'esatta denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la

---

<sup>(\*\*\*\*\*) (\*\*\*\*\*)</sup> modificato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 139/2015 e n. 75/2020

partita IVA, nonché le esatte generalità del legale rappresentante. Se l'offerta viene presentata da più soggetti o persone, questi s'intendono solidalmente obbligati. Se il soggetto offerente agisce in nome o per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire apposita procura notarile. Sono ammesse anche offerte per persona da nominare, a condizione che l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti ed i depositi siano a lui intestati.

- b) indicazione chiara della somma che s'intende offrire, in cifre ed in lettere; in caso di discordanza tra le due indicazioni sarà ritenuta valida quella espressa in lettere.
- c) esplicita dichiarazione di presa visione ed accettazione di tutte le condizioni cui l'asta e la successiva vendita vengono subordinate.
- d) ulteriore esplicita dichiarazione dell'offerente di essersi recato sul luogo e di aver visionato l'immobile cui si riferisce l'offerta.
- e) sottoscrizione dell'offerta in originale, con firma estesa e leggibile.

All'offerta deve essere allegata copia di un documento valido di identità del dichiarante.

La busta sigillata contenente l'offerta deve essere a sua volta racchiusa in un plico più grande contenente la seguente documentazione:

- a) modulo di autocertificazione, reso ai sensi del D.P.R. 445 del 2000, con il quale l'offerente deve dichiarare di non essere interdetto, inabilitato, o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati, nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre. Se la dichiarazione viene fatta per conto di altra persona fisica o giuridica, deve essere allegata, in originale o copia autenticata, apposita procura notarile. Per le persone giuridiche la dichiarazione deve essere fatta dal legale rappresentante o da altro soggetto avente un titolo giuridico, allegando copia autentica del documento atto a dimostrare che è all'uopo giuridicamente abilitato.
- b) Al modulo deve essere allegata copia di un documento valido di identità del dichiarante.
- c) ricevuta del deposito per spese di cui al successivo art. 8 (da non presentare nei casi di cui al successivo articolo 11-ter).
- d) ricevuta del deposito cauzionale di cui al successivo art.9 (da non presentare nei casi di cui al successivo articolo 11-ter).
- e) quant'altro richiesto dalle leggi vigenti.

#### **Art. 8 (\*)**

#### **Deposito per spese**

Per partecipare alla gara deve essere prodotta la ricevuta del Tesoriere Comunale comprovante l'avvenuta costituzione di un deposito per spese, secondo l'importo indicato nel bando di gara.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari della gara sarà restituito il predetto

---

(\*) modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 21.12.2010

deposito.

#### **Art. 9 (\*)**

#### **Deposito cauzionale**

Per partecipare alla gara deve essere prodotta, a garanzia dell'offerta medesima, la prova dell'avvenuta costituzione di un deposito cauzionale dell'importo indicato nel bando di gara, di norma pari al 10% del prezzo a base d'asta.

Il predetto deposito può essere costituito mediante versamento alla Tesoreria Comunale, in contanti, in assegni circolari o titoli del debito pubblico, o garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, dell'importo previsto nel bando d'asta.

Il predetto deposito può altresì essere costituito, per il medesimo importo, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da aziende di credito o compagnie autorizzate ai sensi dalla normativa in vigore, nonché da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 1/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzia, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica. In tale eventualità la fideiussione bancaria o la polizza assicurativa deve avere validità di un anno, decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta e deve altresì prevedere espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale di Scandicci.

Agli offerenti che non risulteranno aggiudicatari della gara sarà restituito o svincolato il predetto deposito cauzionale.

#### **Art. 10 (\*)**

#### **Aggiudicazione**

La procedura di gara, da effettuarsi nel giorno e nell'ora stabiliti nel bando (o nell'avviso di vendita per i casi di cui al successivo art. 13) è presieduta dal dirigente dell'Amministrazione Comunale competente per materia, alla presenza di almeno due testimoni e del responsabile del Servizio Contratti o di altra persona dello stesso ufficio, con funzioni di segretario.

Per gare di particolare rilevanza il dirigente competente può essere assistito da un dirigente amministrativo.

Alla procedura di gara possono presenziare i soggetti che hanno presentato l'offerta, o loro delegati, e chiunque ne ha interesse.

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune.

Non sono ammesse offerte a ribasso.

---

(\*) modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 21.12.2010

Sono nulle le offerte condizionate e quelle non accompagnate dalla documentazione prevista nel bando di gara (o nell'avviso di vendita per i casi di cui al successivo art. 13).

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Qualora due o più concorrenti presentino offerte di pari importo, ovvero offerte aventi differenze non superiori al 10% rispetto a quella più elevata e le stesse risultino accettabili, non si procederà all'aggiudicazione nel corso della seduta di gara prevista dal bando, ma sarà convocata una seconda seduta di gara, per la ricezione delle offerte di miglioramento, con la procedura descritta al successivo art. 10-bis.

Nel caso non siano pervenute offerte valide nei tempi prefissati e secondo le modalità previste dal presente regolamento e riportate nel bando di gara (o nell'avviso di vendita per i casi di cui al successivo art. 13), si compilerà un processo verbale di diserzione di gara e gli eventuali depositi cauzionali presentati verranno restituiti agli interessati.

Lo svolgimento e l'esito della gara di alienazione deve essere riportato in apposito processo verbale, compilato a cura del segretario, che ne attesterà le operazioni svolte.

Il predetto processo verbale dovrà essere firmato dal presidente, dai due testimoni e dalla persona che lo ha compilato.

Nel processo verbale di aggiudicazione devono essere indicati:

- a) il giorno, il mese, l'anno, l'ora ed il luogo in cui si è svolta la procedura di gara;
- b) le generalità di coloro che hanno assistito;
- c) il prezzo con il quale è stata dichiarata aperta la gara;
- d) le generalità di ciascun offerente;
- e) il prezzo offerto da ciascun concorrente;
- f) se l'offerta presentata è fatta in proprio o per procura.
- g) l'aggiudicazione provvisoria al miglior offerente.

L'aggiudicazione, mentre obbliga da subito l'aggiudicatario, non impegna il Comune fino a quando non sono intervenute le prescritte approvazioni.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con successiva specifica determinazione del dirigente competente per materia.

#### **Art. 10-bis <sup>(\*\*)</sup>**

#### **Offerte di miglioramento**

Nel caso in cui due o più concorrenti presentino offerte di pari importo ovvero offerte aventi differenze non superiori al 10% rispetto a quella più elevata e le stesse risultino accettabili, la Commissione di gara individuerà, nel corso della stessa seduta, l'elenco degli offerenti ammessi a presentare offerte di miglioramento e fisserà la data della seconda seduta di gara, nel corso della quale le stesse saranno valutate.

Con preavviso scritto di almeno 8 giorni, gli offerenti ammessi a partecipare alla seconda seduta di gara verranno invitati a presentare offerte di miglioramento rispetto a quelle già presentate nella prima seduta di gara.

Le predette offerte devono essere presentata al protocollo generale del Comune di

---

<sup>(\*\*)</sup> articolo aggiunto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 21.12.2010



Scandicci a mezzo di raccomandata postale, oppure tramite consegna a mano, entro il termine fissato nell'invito sopra indicato.

L'offerta di miglioramento, redatta in carta legale e chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà essere sottoscritta in originale, con firma estesa e leggibile e contenere, a pena di esclusione, le seguenti indicazioni:

- a) le generalità complete, ossia nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, la residenza ed il domicilio, qualora diverso dalla residenza, dell'offerente; in caso di persona giuridica l'esatta denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le esatte generalità del legale rappresentante. Se l'offerta viene presentata da più soggetti o persone, questi s'intendono solidalmente obbligati. Se il soggetto offerente agisce in nome o per conto di altri dovrà specificatamente indicarlo e fornire apposita procura notarile. Sono ammesse anche offerte per persona da nominare, a condizione che l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti ed i depositi siano a lui intestati.
- b) indicazione chiara della nuova somma che s'intende offrire, in cifre ed in lettere; in caso di discordanza tra le due indicazioni sarà ritenuta valida quella espressa in lettere.

All'offerta deve essere allegata copia di un documento valido di identità del dichiarante.

Ciascun offerente non potrà presentare offerte inferiori a quelle già presentate nella prima seduta di gara.

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta di miglioramento valida, sempreché l'importo della stessa sia uguale o superiore a quello più elevato accertato nella prima seduta di gara; in caso contrario l'aggiudicazione sarà fatta a favore dell'offerta più conveniente per il Comune accertata nella prima seduta di gara.

Qualora due o più concorrenti presentino offerte di pari importo si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra i concorrenti che le hanno formulate; nel caso i concorrenti non siano presenti oppure non acconsentano ad esperire la licitazione, si provvede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

#### **Art. 11 (\*)**

#### **Stipula del contratto**

Il deposito cauzionale di cui al precedente art. 9, versato dall'aggiudicatario, viene trattenuto dall'Amministrazione Comunale come versamento in acconto.

Per quanto sopra l'aggiudicatario, prima della stipula del contratto, provvederà a versare la differenza tra l'importo di aggiudicazione e la sopradetta cauzione, versata a garanzia dell'offerta.

Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiuti di dare seguito al contratto di compravendita o non si presenti alla stipula dopo formale convocazione, il predetto deposito cauzionale

---

(\*) modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 21.12.2010

verrà incamerato dall'Amministrazione Comunale.

L'aggiudicatario deve effettuare il versamento della differenza tra l'importo di aggiudicazione e la sopradetta cauzione, entro il termine indicato nell'apposita comunicazione dell'Amministrazione Comunale, pena l'incameramento del deposito cauzionale di cui all'art. 9 e salvo il risarcimento danni a favore dell'Amministrazione medesima.

Dopo l'avvenuto versamento del complessivo importo di aggiudicazione sarà possibile stipulare il contratto di compravendita; tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altro onere inerente, quale ad esempio note tecniche, frazionamenti catastali ove necessario e quant'altro, sono a carico dell'acquirente che, allo scopo, può individuare un tecnico ed un notaio di sua fiducia.

L'acquirente viene immesso nel possesso legale del bene alienato a partire dalla data di stipulazione del contratto, subentrando in tutti i diritti e gli obblighi del Comune.

L'acquirente dovrà mantenere gli eventuali contratti di locazione in essere al momento della vendita che non possono essere rescissi.

#### **Art. 11-bis <sup>(\*\*\*\*)</sup>**

#### **Dilazioni di pagamento**

Solo nel caso in cui sia espressamente previsto nel bando di gara e comunque per importi non inferiori a 100.000,00 Euro, l'Amministrazione Comunale può accordare all'aggiudicatario dilazioni di pagamento di una percentuale del prezzo di acquisto non superiore al 75% (settantacinque per cento) del complessivo prezzo di aggiudicazione, garantita mediante adeguate ed idonee garanzie da stabilire in sede di approvazione del bando di gara, alle seguenti condizioni:

- a) nel caso di importi tra 100.000,00 e 500.000,00 Euro la dilazione di pagamento non potrà superare i 12 mesi.
- b) nel caso di importi tra 500.000,00 ed 1.000.000,00 Euro la dilazione di pagamento non potrà superare i 18 mesi.
- c) nel caso di importi superiori ad 1.000.000,00 di Euro la dilazione di pagamento non potrà superare i 36 mesi.

In tutti i casi, sugli importi dilazionati é dovuto un interesse in misura pari all'interesse legale calcolato su base giornaliera.

#### **Art. 11-ter <sup>(\*\*\*\*\*)</sup>**

#### **Alienazione di aree ricomprese in zone di trasformazione o di riqualificazione urbanistica**

---

<sup>(\*\*\*\*)</sup> articolo aggiunto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 29.05.2012 e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 16.02.2017

<sup>(\*\*\*\*\*)</sup> articolo aggiunto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 139 del 21.12.2015

Se il bene da alienare é ricompreso in aree di trasformazione o di riqualificazione urbanistica nelle quali il rilascio e/o l'efficacia dei titoli edilizi abilitativi é subordinato alla preventiva approvazione di Piani attuativi o di Progetti Unitari convenzionati, é in facoltà dell'Amministrazione Comunale bandire un'asta pubblica finalizzata alla selezione del soggetto che potrà presentare una proposta irrevocabile di acquisto dell'area ex art. 1329 c.c.

In tale eventualità l'avviso pubblico conterrà l'invito ad inoltrare all'Amministrazione Comunale apposita manifestazione di interesse all'acquisto dell'area con relativa offerta economica, da formulare con le modalità previste al precedente art. 7, fatta eccezione per il deposito per spese, previsto all'art. 8, e per il deposito cauzionale, previsto all'art. 9, di cui non è richiesta la costituzione.

Nell'avviso pubblico potrà essere prevista la manifestazione di interesse all'acquisto di più beni; in tale eventualità il bando sarà suddiviso in lotti.

I concorrenti potranno partecipare ad uno solo oppure anche a più lotti; in questa ultima eventualità i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare documenti duplicati poiché già allegati ad altro lotto compreso nel bando.

Alla gara verrà data ampia pubblicità mediante le forme previste per legge e comunque ritenute più idonee.

La pubblicazione dell'avviso pubblico, o di un estratto di esso, relativo a beni la cui base di stima è inferiore ad Euro 50.000,00 (cinquantamila/00), deve essere effettuata all'Albo pretorio e almeno su un quotidiano a diffusione locale. Per beni la cui base di stima è di importo pari o superiore alla predetta cifra, l'avviso pubblico, o un estratto di esso, deve essere pubblicato altresì sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana ed almeno su un quotidiano a diffusione nazionale.

La pubblicazione degli avvisi sui giornali locali deve essere fatta almeno venti giorni prima della data fissata per la procedura di gara, mentre quella sui giornali a diffusione nazionale deve essere fatta almeno trenta giorni prima della data fissata per la procedura di gara.

Le spese di pubblicazione dell'avviso pubblico o dell'estratto saranno rimborsate dall'aggiudicatario, previa specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, dopo l'aggiudicazione definitiva.

Per meglio pubblicizzare la gara l'Amministrazione Comunale potrà altresì utilizzare altri mezzi, oltre a quelli sopra descritti, quali annunci in televisione o radio e siti internet.

La procedura di gara, da effettuarsi nel giorno e nell'ora stabiliti nell'avviso pubblico, è presieduta dal dirigente dell'Amministrazione Comunale competente per materia, alla presenza di almeno due testimoni e del responsabile del Servizio Contratti o di altra persona dello stesso ufficio, con funzioni di segretario.

Per gare di particolare rilevanza il dirigente competente potrà essere assistito da un dirigente amministrativo.

Alla procedura di gara possono presenziare i soggetti che hanno presentato la manifestazione di interesse con relativa offerta economica, o loro delegati, e chiunque ne

ha interesse.

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta economicamente più conveniente per il Comune, sempreché l'offerta presentata sia maggiore del prezzo base di stima indicato nell'avviso pubblico.

Non saranno ammesse offerte a ribasso.

Sono considerate nulle le offerte condizionate e quelle non accompagnate dalla documentazione prevista nel bando di gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Qualora due o più concorrenti presentino offerte di pari importo, ovvero offerte aventi differenze non superiori al 10% rispetto a quella più elevata e le stesse risultino accettabili, non si procederà all'aggiudicazione nel corso della seduta di gara prevista dal bando, ma sarà convocata una seconda seduta di gara, per la ricezione delle offerte di miglioramento, con la procedura descritta al precedente art. 10-bis.

Nel caso non siano pervenute offerte valide nei tempi prefissati e secondo le modalità previste dal presente regolamento e riportate nel bando di gara, si compilerà un processo verbale di diserzione di gara.

Lo svolgimento e l'esito della gara deve essere riportato in apposito processo verbale, compilato a cura del segretario, che ne attesterà le operazioni svolte.

Il predetto processo verbale dovrà essere firmato dal presidente, dai due testimoni e dalla persona che lo ha compilato.

Nel processo verbale di aggiudicazione devono essere indicati:

- a) il giorno, il mese, l'anno, l'ora ed il luogo in cui si è svolta la procedura di gara;
- b) le generalità di coloro che hanno assistito;
- c) il prezzo con il quale è stata dichiarata aperta la gara;
- d) le generalità di ciascun offerente;
- e) il prezzo offerto da ciascun concorrente;
- f) se l'offerta presentata è fatta in proprio o per procura.
- g) l'aggiudicazione provvisoria al miglior offerente.

L'aggiudicazione definitiva verrà effettuata con successiva determinazione del dirigente competente per materia; con tale determinazione sarà altresì invitato l'aggiudicatario a presentare, entro un tempo ritenuto congruo comunque non superiore a 15 giorni, la conferma dell'offerta formulata in sede di gara nella forma della '*proposta irrevocabile*' di cui all'art. 1329 c.c., con l'obbligo, espresso, di mantenere tale offerta vincolante, valida ed irrevocabile per un massimo di 30 mesi a partire dalla data di sottoscrizione della '*proposta irrevocabile*' e con l'espressa accettazione della condizione di versare, prima della stipula dell'atto traslativo della proprietà, il complessivo prezzo di aggiudicazione rivalutato sulla base delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice nazionale dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale, verificatesi tra la data dell'aggiudicazione definitiva, come sopra indicato, e la data di stipula dell'atto traslativo della proprietà.

L'aggiudicatario dovrà altresì impegnarsi a fornire all'Amministrazione Comunale, a propria cura e spesa e nei tempi strettamente necessari per il loro approntamento, gli

elaborati tecnici e quant'altro necessario per la formazione e per l'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario convenzionato.

L'Amministrazione Comunale si riserva in qualsiasi momento la facoltà di non accettare, per motivate ragioni di interesse pubblico, la '*proposta irrevocabile*' formulata dall'aggiudicatario.

In caso di non accettazione della '*proposta irrevocabile*' da parte dell'Amministrazione Comunale, l'aggiudicatario non potrà pretendere alcun risarcimento per danni, nè avanzare alcuna azione di rivalsa per eventuali spese già sostenute o che si sia obbligato a sostenere; tale impegno dovrà essere espressamente previsto, senza riserve, da parte dell'aggiudicatario nella proposta irrevocabile.

In caso di accettazione della '*proposta irrevocabile*' da parte dell'Amministrazione Comunale, dopo l'avvenuto versamento del complessivo importo di aggiudicazione rivalutato sulla base alle variazioni ISTAT, come sopra indicato, sarà possibile stipulare il contratto di compravendita; tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altro onere inerente, quale ad esempio note tecniche, frazionamenti catastali ove necessario e quant'altro, sono a carico dell'acquirente che, allo scopo, può individuare un tecnico ed un notaio di sua fiducia.

L'acquirente viene immesso nel possesso legale del bene alienato a partire dalla data di stipulazione del contratto, subentrando in tutti i diritti e gli obblighi del Comune.

L'acquirente dovrà mantenere gli eventuali contratti di locazione in essere al momento della vendita che non possono essere rescissi.

#### **Art. 12 (\*)**

#### **Aste deserte**

Se la prima asta viene dichiarata deserta, l'Amministrazione ne può indire una successiva riducendo il prezzo del bene fino ad un massimo del 15%.

Nel caso anche il secondo esperimento di gara vada deserto, l'Amministrazione Comunale potrà procedere a:

- a) (\*\*\*)
- b) indire un nuovo esperimento di gara rideterminando un prezzo più basso con idonee motivazioni;
- c) valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.

#### **Art. 13 (\*\*\*)**

#### **~~Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa~~**

#### **Art. 14 (\*)**

#### **Trattativa privata diretta**

---

(\*\*\*) annullato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 21.12.2010

(\*) modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 21.12.2010

Nei seguenti casi, per i quali devono essere comunque adeguatamente motivate le ragioni di interesse pubblico da perseguire e garantire, è ammesso il ricorso all'alienazione dei beni mediante trattativa privata diretta, con le modalità appresso descritte:

- a) (\*\*\*)
- b) (\*\*\*)
- c) per l'alienazione di beni immobili con finalità sociali e/o di pubblico interesse, a favore di Enti pubblici o di Enti morali privi di interessi di lucro, a condizione che i beni non possano essere in alcun modo utilizzati per finalità diverse da quelle previste in sede di cessione. Gli atti di vendita di tali beni dovranno essere obbligatoriamente sottoposti a specifica condizione risolutiva con le modalità appresso specificate.
- d) per l'alienazione, anche per conferimento di capitali, di beni immobili da destinare alla realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse, a favore di Società o Consorzi a partecipazione pubblica o di Enti che gestiscono un pubblico servizio, a condizione che i beni non possano essere in alcun modo utilizzati per finalità diverse da quelle previste in sede di cessione. Gli atti di vendita di tali beni dovranno essere obbligatoriamente sottoposti a specifica condizione risolutiva con le modalità appresso specificate.
- e) per l'alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione Comunale ritiene utile acquisire per motivati fini istituzionali o di interesse pubblico.
- f) per l'alienazione di fondi interclusi ed altri immobili che, per chiare e dimostrate ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc.) rivestono esclusivo interesse per un solo predeterminato soggetto che detiene la proprietà di beni immobili ad essi adiacenti.
- g) per l'alienazione di beni immobili acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale a seguito di abusi edilizi in favore dei proprietari confinanti che ne facciano espressa richiesta, alle condizioni e con le esclusioni previste nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 143 del 28 settembre 2001. Qualora però sull'immobile così alienato venga successivamente realizzato altro abuso edilizio a cui faccia seguito una ulteriore acquisizione gratuita al patrimonio comunale, l'eventuale cessione del bene dovrà avvenire solo tramite asta pubblica, con le modalità di cui ai precedenti articoli.

Nelle suddette ipotesi, l'alienazione del bene può avvenire sulla base di trattative condotte direttamente con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato, determinato con le modalità di cui al precedente art. 4.

La determinazione del definitivo prezzo di alienazione e le condizioni di vendita del bene, devono essere espressamente accettate per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa.

Insieme al predetto atto di accettazione, l'acquirente dovrà obbligatoriamente presentare la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale di cui al precedente art. 9 nonché quella dell'avvenuto deposito per spese, di cui al precedente art. 8.

La predetta accettazione, mentre vincola da subito l'acquirente, non impegna il

---

(\*\*\*) annullato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 21.12.2010

Comune fino a quando non sono intervenute le prescritte approvazioni.

L'esito della trattativa deve essere approvato dall'Amministrazione Comunale con specifica deliberazione della Giunta Comunale.

La predetta deliberazione dovrà essere resa pubblica mediante affissione in forma integrale, per 20 (venti) giorni consecutivi, sull'Albo Pretorio del Comune.

Per la stipula del contratto verranno applicate le disposizioni riportate nel precedente art. 11.

Gli atti di vendita relativi ai beni di cui alle lettere c) e d) del presente articolo, dovranno essere obbligatoriamente sottoposti alla seguente specifica condizione risolutiva:

Qualora la parte acquirente, per qualsiasi causa o ragione, utilizzi, anche parzialmente, i predetti beni per finalità non previste nell'atto di vendita, si determinerà, a mente dell'art. 1360 del C.C., la cessazione di tutti gli effetti del contratto retroattivamente fino dal momento della stipula, con la conseguente immediata riconsegna dell'immobile a questa Amministrazione Comunale. Quest'ultima restituirà alla parte acquirente la minor somma tra il valore venale attribuito all'immobile, sulla base della perizia di stima di cui al precedente art. 4 e l'importo indicato nell'atto di vendita.

#### **Art. 15 Permute**

Nel caso ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile il ricorso a permute di beni immobili patrimoniali disponibili, mediante trattativa privata con Enti o privati.

La permuta, ancorché prevista nel predetto piano delle alienazioni approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, dovrà comunque essere approvata con specifica deliberazione della Giunta Comunale nella quale saranno espressamente indicate le ragioni e le convenienze poste a base della scelta, anche in rapporto al bene da dismettere ed all'utilizzo futuro del bene da acquisire.

Non potranno in alcun caso essere effettuate permute non previste nel suddetto piano delle alienazioni.

La permuta dei beni immobili potrà avvenire anche con conguagli in denaro.

In ogni caso, la permuta di beni immobili, dovrà avvenire sulla base di specifica stima redatta in conformità a quanto previsto nel precedente art. 4.

#### **Art. 15-bis Alienazione di beni immobili in cambio di opere <sup>(\*\*\*\*\*)</sup>**

Nell'ambito delle procedure di appalto di opere e lavori pubblici, il bando di gara può prevedere, a titolo di corrispettivo totale o parziale, il trasferimento all'affidatario o, qualora questi ne abbia interesse, a soggetto terzo da lui indicato purché in possesso dei prescritti requisiti di legge di cui al Codice dei contratti pubblici, della proprietà di beni immobili

---

<sup>1(\*\*\*\*\*)</sup> articolo aggiunto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30.07.2020

comunali, già indicati nel programma triennale per i lavori o nell'avviso di pre informazione per i servizi e le forniture, che non assolvono più, secondo motivata valutazione dell'amministrazione aggiudicatrice, funzioni di pubblico interesse.

Possono formare oggetto del predetto trasferimento anche i beni immobili già inclusi nei programmi di dismissione del patrimonio dell'ente di cui all'art. 2 del presente regolamento, purché non sia stato pubblicato il bando o l'avviso per la loro alienazione, ovvero se la procedura di dismissione ha avuto esito negativo.

Nel bando di gara potrà essere previsto che il trasferimento della proprietà dell'immobile da cedere in cambio di opere possa essere eseguito anteriormente alla data di ultimazione dei lavori, previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria, per un valore pari a quello dell'immobile da cedere, rilasciata dai soggetti di cui all'art. 93, comma 3, del Codice dei contratti pubblici, nella quale dovrà essere espressamente prevista la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della medesima garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'amministrazione appaltante; tale garanzia potrà essere progressivamente svincolata con le modalità previste per la cauzione definitiva negli appalti pubblici.

Per quanto non espressamente indicato nei commi precedenti saranno applicate le disposizioni di cui agli articoli 191 e 21 del Codice dei contratti pubblici.

In applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, per l'atto di trasferimento dei sopradetti beni immobili comunali troverà applicazione quanto disposto ai commi 5 e 6 dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e quindi non saranno valide le clausole di nullità previste dal comma 2 dello stesso art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47; ne consegue che l'atto di trasferimento dei beni sarà valido anche in presenza di opere edilizie non legittime per le quali l'acquirente dovrà presentare apposita domanda di sanatoria, entro centoventi giorni dalla data del rogito oppure rimuoverle, a sua cura e spese, entro tale periodo.

Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita dei sopradetti beni comunali ed ogni altro onere inerente, quale ad esempio note tecniche, frazionamenti catastali ove necessario e quant'altro, saranno poste a carico dell'acquirente, che verrà immesso nel possesso legale dei beni alienati a partire dalla data di stipulazione del contratto, subentrando in tutti i diritti e gli obblighi del Comune.

L'acquirente dovrà mantenere gli eventuali contratti di locazione in essere al momento della vendita che non possono essere rescissi.

## **Art. 16** **Diritto di prelazione** <sup>(\*\*\*\*\*)</sup>

Se sul bene immobile da alienare esiste, per norma di legge o altra legittima causa, un valido diritto di prelazione, il bene deve essere prioritariamente offerto al titolare del

---

<sup>2</sup> (\*\*\*\*\*) articolo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30.07.2020



predetto diritto sulla base del valore di stima di cui al precedente art. 4.

Il diritto di prelazione è esteso anche ai soggetti che utilizzano un bene del patrimonio indisponibile posto in vendita dopo la cessazione della sua destinazione a pubblico servizio, sempreché i beneficiari risultino in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori.

L'offerta di vendita del bene soggetto a prelazione, deve essere formalizzata agli aventi titolo mediante notifica e deve contenere il prezzo richiesto per l'acquisto del bene, le condizioni a cui la vendita risulta assoggettata, nonché il termine per l'accettazione dell'offerta che, di norma, sarà compreso tra trenta (30) giorni (termine minimo obbligatorio) e sessanta (60) giorni, salvo termini diversi specificatamente previsti per norma di legge.

Contestualmente all'accettazione dell'offerta, l'acquirente dovrà obbligatoriamente presentare la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale di cui al precedente art. 9 nonché quella dell'avvenuto deposito per spese, di cui al precedente art. 8.

Qualora non pervenga, all'Amministrazione Comunale, alcuna accettazione dell'offerta entro i termini previsti, oppure pervenga la sola accettazione priva delle attestazioni dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale e di quello per le spese, l'offerta si intende rifiutata.

Il diritto di prelazione non si applica ai soggetti che sono stati oggetto negli ultimi dieci anni di demolizioni d'ufficio di opere edilizie abusive.

## **Art. 17** **Norme finali**

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa riferimento alle vigenti normative che disciplinano la materia ed agli altri regolamenti comunali.

Con l'entrata in vigore del presente regolamento si intendono abrogate tutte le precedenti disposizioni che risultano in contrasto con le presenti norme.

## **Art. 18** **Foro competente <sup>(\*\*\*\*\*)</sup>**

Competente per ogni controversia inerente alle gare o ai contratti nell'ambito di applicazione del presente Regolamento è il Foro di Firenze.

---

<sup>3</sup> (\*\*\*\*\*) articolo modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30.07.2020