



COMUNE DI LASTRA A SIGNA
(Città metropolitana di Firenze)

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI
APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N 13 DEL 16/02/2021

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Contenuto del Regolamento

1. Con il presente regolamento, il Comune di Lastra a Signa intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al Regolamento approvato con Regio Decreto 17.06.1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme di contabilità generale degli Enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile.
2. A tal fine il presente regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del patrimonio di proprietà del Comune di Lastra a Signa, e intende altresì individuare le modalità che rendano più snelle e che accelerino le procedure per l'alienazione stessa.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della Legge 127/97, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

TITOLO II PROCEDURE DI ALIENAZIONE

Articolo 2

Beni da alienare

1. E' autorizzata la alienazione dei beni immobiliari facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Lastra a Signa; dei beni del patrimonio indisponibile nel caso in cui sia cessata la destinazione a pubblico servizio; dei beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto motivato provvedimento di desmanializzazione.
2. L'individuazione dei beni da alienare deve avvenire all'interno del piano delle



COMUNE DI LASTRA A SIGNA

(Città metropolitana di Firenze)

alienazioni e valorizzazioni immobiliari, previsto dall'art. 58, DL 112/2008, convertito dalla L 133/2008 o da altre disposizioni di legge.

3. I criteri per disporre l'alienazione sono:

- a) per cui sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo degli stessi;
- b) beni per i quali non sia possibile ravvisare un uso proficuo o che richiedano una gestione particolarmente onerosa.
- c) beni per i quali si ritiene economicamente utile l'alienazione.

Articolo 3

Il Responsabile del procedimento

1. Il responsabile del procedimento per l'alienazione è individuato nel responsabile del settore che si occupa del patrimonio o da un suo delegato.
2. Il responsabile del procedimento, in base a criteri di efficienza, trasparenza ed imparzialità, adotta tutti gli atti relativi alle procedure di alienazione, ivi compresa la stipulazione del contratto.

Articolo 4

Prezzo di stima

1. Il prezzo di stima dei beni da alienare, a corpo o a misura, è determinato dal Responsabile del procedimento o da suo delegato. Al responsabile del procedimento si possono affiancare uno o più professionisti esterni o pubbliche amministrazioni con competenza in materia di valutazione e gestione del patrimonio.
2. La proposta di alienazione completa di tutti gli elementi di valutazione tecnico amministrativa dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, nell'ambito della pianificazione.

Articolo 5

Procedure per l'alienazione

1. Si procede alla alienazione degli immobili che siano liberi da persone e cose mediante pubblico incanto o asta pubblica secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera "c" del Regio Decreto 23.05.1924, n. 827: per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta.
2. In caso di due o più offerte uguali si procede con l'offerta segreta al rialzo.



COMUNE DI LASTRA A SIGNA

(Città metropolitana di Firenze)

3. Nel caso in cui si siano verificate diserzioni al 1° ed al 2° incanto, si procede alla alienazione a trattativa privata entro i limiti del prezzo di stima determinato ai sensi dell'art. 4.
4. L'alienazione può avvenire anche attraverso il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in alternativa al criterio del prezzo, qualora il bene abbia una destinazione impressa dagli atti di programmazione del Comune. Tali atti indicano il criterio da seguire per l'aggiudicazione.
5. Nel caso di offerta economicamente più vantaggiosa oltre al prezzo viene valutata, da una commissione tecnica, anche il progetto di utilizzo del bene. Il peso dell'offerta tecnica non può essere inferiore al 20% e superiore al 50%. Qualora l'alienazione sia disposta verso amministrazioni pubbliche o di enti del terzo settore di cui all'art. 3 del D.Lgs. n. 117/2017, ad eccezione di cooperative sociali ed imprese sociali, l'offerta tecnica può avere un peso maggiore, sino anche al 100%.

Articolo 6

Alienazione a trattativa privata agli occupanti

1. E' autorizzata la alienazione a trattativa privata degli immobili cui sia applicabile agli occupanti specifico diritto di prelazione ai sensi delle normative vigenti. Il diritto di prelazione è esteso a favore di coloro i quali occupano un bene del patrimonio indisponibile che sia posto in vendita verificandosi le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 3.
2. Ai soggetti di cui al precedente comma sarà offerto il bene al prezzo fissato secondo le modalità stabilite al precedente art. 4. Il prezzo sarà pari alla cifra che sarebbe fissata se dovesse esperirsi un'asta pubblica, maggiorato del 10%.

Articolo 7

Offerta agli occupanti

1. L'offerta agli occupanti dovrà essere formalizzata attraverso comunicazione al protocollo e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni di vendita e l'invito specifico a esercitare o meno il diritto di prelazione. Il Comune può concedere un termine per formalizzare la proposta, non inferiore a 30 giorni, decorso il quale la proposta si intende non formalizzata per assenza di interesse.
2. L'accettazione dell'offerta da parte degli occupanti deve avvenire con atto notificato



COMUNE DI LASTRA A SIGNA

(Città metropolitana di Firenze)

al Comune di Lastra a Signa.- entro il termine di 60 giorni, e dietro presentazione di una cauzione pari al 5% del prezzo. Nel medesimo atto deve essere fatto esplicito riferimento all'accettazione di tutte le condizioni di vendita. La cauzione può essere costituita anche da fidejussione assicurativa o bancaria.

Articolo 8

Requisiti

1. I soggetti beneficiari dovranno essere in possesso di un valido titolo di occupazione ed essere in regola con il pagamento dei corrispettivi e dei relativi oneri accessori. Tali requisiti dovranno essere posseduti fino al momento del rogito dell'atto d'acquisto.

Art. 9

trattativa privata.

1. È consentita la trattativa privata anche nei seguenti casi:

- a) qualora si tratti di fondi interclusi, beni non autonomamente utilizzabili ed altri immobili, i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, morfologia ecc...) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- b) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- c) quando si tratti dell'alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
- d) in caso di transazione;
- e) in caso di cessione di immobili in cambio di opere ai sensi dell'art. 191 del D.Lgs n. 50/2016;
- f) in caso di permuta;
- e) quando l'alienazione sia disposta nei confronti di amministrazione pubbliche o di enti del terzo settore di cui all'art. 3 del D.Lgs. n. 117/2017, ad eccezione di cooperative sociali ed imprese sociali, qualora sia previsto un progetto di utilizzo dell'immobile al fine di conseguire un interesse generale della collettività, di cui si deve dare adeguata motivazione nella deliberazione del Consiglio comunale.

2. Nei casi di cui alla lett. a) e alla lett. b) la trattativa privata è effettuata qualora uno dei soggetti potenzialmente interessati manifesti la volontà di acquistare. Se la natura del bene indica che ci sia un solo soggetto potenzialmente interessato, si procede immediatamente a trattativa diretta. Se al contrario la natura del bene indica la presenza di più soggetti potenzialmente interessati, si effettua una procedura ristretta tra i soli soggetti interessati. Per acquisire le manifestazioni di volontà dei soggetti interessati, il Comune utilizza le forme di



COMUNE DI LASTRA A SIGNA

(Città metropolitana di Firenze)

pubblicità previste dall'art. 16.

3. Nel caso di cui alla lett. c) – f) il Comune motiva l'interesse pubblico sotteso alla scelta.

4. Nel caso di cui alla lett. e) il Comune utilizza le forme di pubblicità previste dall'art. 16 per dare informazione della proposta e verificare l'esistenza di altri possibili soggetti interessati, la cui presenza impone di effettuare una procedura ristretta con i soggetti interessati e col criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa si applicano gli artt. 6 e 8 in quanto compatibili.

Art. 10

Permuta

1. Il Comune può disporre, con motivata deliberazione, la permuta dei beni immobili del Comune con altri di proprietà pubblica e/o privata, di interesse del Comune, sulla base di apposita stima, salvo conguaglio in denaro.
2. Nella delibera che autorizza la permuta viene determinata la destinazione dei beni che si acquisiscono.
3. La permuta è autorizzata dal Consiglio comunale.

Articolo 11

Stipulazione del contratto

1. Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro sei mesi dall'accettazione dell'offerta, indipendentemente dalla forma di scelta del contraente. Al momento del rogito dovrà essere versato l'intero prezzo di acquisto.

Articolo 12

Proroga del contratto

1. Il termine di sei mesi fissato per la stipulazione del contratto di compravendita potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.

Articolo 13

Revoca

1. Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti dal presente regolamento per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'offerta di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta



COMUNE DI LASTRA A SIGNA

(Città metropolitana di Firenze)

dal Comune, a titolo di rimborso spese, una somma pari al 50% della fidejussione fino ad un massimo di euro 2.000,00.

TITOLO III DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 14

Ripetizione di asta

1. Qualora la vendita del bene abbia esito negativo, sia a esperimento di asta pubblica che di trattativa privata, la procedura d'asta potrà essere ripetuta con il sistema delle offerte segrete al ribasso, fissando il limite minimo oltre il quale le offerte non sono ammissibili. Tale limite sarà fissato dal responsabile del procedimento, come previsto dal precedente art. 4.

Articolo 15

Rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

Articolo 16

Forme di pubblicità

1. E' interesse del Comune di Lastra a Signa ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita.

2. A questo proposito la diffusione dell'avviso di vendita avverrà a mezzo di:

- a) pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune;
- b) pubblicazione in Amministrazione trasparente;
- c) pubblicazione nel sito internet del Comune, sezione News.
- d) affissioni pubbliche o sulla stampa.

3. Le pubblicazioni di cui alla lett. a-c) sono obbligatorie, costituendo pubblicità legale; le pubblicazioni di cui alla lett. d) sono solo eventuali, qualora si ritenga utile il loro utilizzo considerando che ormai la conoscenza passa attraverso l'utilizzo di canali telematici, e la loro assenza non incide pertanto sulla legittimità del procedimenti.

4. Nel caso di trattativa diretta la pubblicità può dirsi esaurita anche qualora tutti i soggetti potenzialmente interessati siano stati comunque informati e, nel termine loro concesso, non abbiano risposto o abbiano risposto negativamente.



COMUNE DI LASTRA A SIGNA

(Città metropolitana di Firenze)

5. La pubblicazione ha la durata di almeno 30 giorni.
6. Il responsabile del procedimento deve tenere a disposizione degli interessati gli atti relativi alla procedura di vendita, con particolare riferimento alle planimetrie e a quant'altro utile per l'identificazione dell'immobile.
7. Conclusasi la procedura di vendita, il responsabile del procedimento è tenuto a dare pubblicità dell'esito della vendita, a mezzo di pubblicazione all'Albo Pretorio e in Amministrazione trasparente.