



REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvata con deliberazione n° 29 del 22 aprile 2009

INDICE

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Finalità e oggetto
- Art. 2 Competenze degli organi
- Art. 3 Programmazione
- Art. 4 Beni alienabili
- Art. 5 Particolari categorie di beni alienabili
- Art. 6 Pubblicità
- Art. 7 Responsabile del procedimento

CAPO II PREZZO E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- Art. 8 Prezzo di vendita
- Art. 9 Pagamento del prezzo di vendita
- Art.10 Condizioni generali di vendita

CAPO III PROCEDURE DI VENDITA

- Art. 11 Forme di individuazione del contraente
- Art. 12 Criterio di aggiudicazione
- Art. 13 Beni soggetti a diritto di prelazione
- Art. 14 Fondi interclusi

CAPO IV ASTA PUBBLICA

- Art. 15 Asta pubblica e commissione di gara
- Art. 16 Modalità di presentazione della proposta di acquisto
- Art. 17 Rinuncia dell'aggiudicatario
- Art. 18 Esperimenti di miglioramento
- Art. 19 Offerta per procura
- Art. 20 Esperimento infruttuoso di gara

CAPO V TRATTATIVA PRIVATA

- Art. 21 Trattativa privata preceduta da avviso pubblico
- Art. 22 Trattativa privata
- Art. 23 Alienazione di aree ricadenti in comparti edificatori
- Art. 24 Permuta

CAPO VI DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 25 Entrata in vigore

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Finalità e oggetto

1. Le norme del presente regolamento, in attuazione della previsione recata dall'art. 12, comma 2, della Legge 15/5/1997 n. 127. disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Fiesole, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale e senza essere vincolato alle singole e specifiche disposizioni di legge regolanti la materia della contabilità dello Stato (derogando segnatamente dalla legge 24/12/1908, N. 783 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dal relativo Regolamento di applicazione approvato con R.D. 17/6/1909 N. 454).
2. Con il presente regolamento, il Comune di Fiesole intende assicurare comunque adeguati criteri di trasparenza e consone forme di pubblicità, pur nel loro contemperamento con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione, anche in riferimento alle peculiarità e importanza dei beni da dismettere.
3. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e prevale, sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.
- 4 Sono escluse dal 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 medesimo.
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. 12, comma 2, del presente regolamento, come pure, in caso di esperimento infruttuoso di gara, assumere le decisioni di cui all'art. 20.

4. I successivi provvedimenti inerenti l'attuazione delle procedure di vendita sono assunti con Determinazione del Responsabile della struttura a cui è affidata la gestione del 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, secondo comma, lettera l), 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.

5. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, 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 alienabili

1. Possono essere alienati:

a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché i beni immobili di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, e altre cause;

b) i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile del Comune, per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio o che comunque non siano, con riguardo, alla destinazione attuale ed effettiva, strumentali all'attività istituzionale dell'Ente;

c) i beni immobili facenti parte del Demanio del Comune, per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;

d) i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

2. L'inserimento degli immobili di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle vendite redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito, con modificazioni, in Legge n. 133/2008, ne determina la conseguente classificazione nel patrimonio disponibile.

Art. 5

Particolari categorie di beni alienabili

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato o della Regione a fondo perduto, è sempre preceduta dall'espletamento delle formalità liberatorie dal vincolo.

2. Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni di legge in tema di autorizzazione alla vendita

3. Per i terreni provenienti da procedure espropriative conseguenti a procedure per pubblica utilità, anche allorché non risulti applicabile l'istituto della retrocessione a vantaggio dei proprietari espropriati, possono essere attivate, in relazione al valore e all'importanza dell'alienazione, forme di partecipazione e preferenza per gli antichi proprietari.

4. Anche verso i primitivi proprietari di terreni, comunque utilizzati per l'esecuzione di opere pubbliche o di pubblica utilità, il Comune può assicurare forme di partecipazione ed eventualmente di preferenza, in caso di successiva alienazione della parte residua dei medesimi.

Art. 6
Pubblicità

1. Sono garantite adeguate forme di pubblicità delle procedure di vendita dei beni oggetto del presente regolamento, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. I tempi di pubblicazione dei bandi e/o gli avvisi pubblici, sono stabiliti dal Responsabile del procedimento di alienazione, in relazione alle caratteristiche del bene e alla potenziale platea di acquirenti, e non potranno comunque essere inferiori a giorni trenta.
3. I bandi e/o gli avvisi pubblici, sono sempre pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito web del Comune, così come l'avviso che dà conto dell'esito della gara.
4. Sulla base delle caratteristiche specifiche del bene da alienare il Responsabile del procedimento cura l'informativa attraverso la pubblicazione di appositi comunicati sulla stampa locale e / o nazionale e/od in ogni altra forma ritenuta opportuna

Art. 7
Responsabile del procedimento

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili, ai sensi della Legge n. 241/90, è il Responsabile del Dipartimento cui è affidata la gestione del Patrimonio o il Funzionario dallo stesso nominato per ciascuna procedura di alienazione.

CAPO II
PREZZO E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Art. 8
Prezzo di vendita

1. Il prezzo di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa da un tecnico del Comune o incaricato dal Comune, prima dell'avvio della procedura di

vendita e nel rispetto della tempistica stabilita dalla Giunta Comunale, come previsto al comma 2 dell'art. 2 che precede.

2. La perizia deve essere redatta con riferimento al più probabile valore di mercato per i 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 di mercato del bene e la possibile variazione in più o in meno dello stesso.

3. Salvo quanto previsto all'art. 22, 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 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) non saranno indicati per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente 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. L'acquirente è tenuto, in aggiunta al prezzo, al pagamento dell'I.V.A. se dovuta ed al pagamento delle spese per l'acquisizione, notarili, di registro, ipotecarie e catastali. rimborso, delle spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, ecc...) e le eventuali spese di pubblicità sostenute dall'Amministrazione.

Art. 9

Pagamento del prezzo di vendita

1. Il prezzo, dovrà essere pagato per intero prima della stipula del contratto di vendita, salvo quanto previsto al successivo comma 2. Nel caso in cui il bando di asta o l'invito a

presentare offerta richiedano il versamento di un acconto sul prezzo, l'acquirente procederà al versamento della somma dovuta a saldo alla data del rogito.

2. Solo quando sia espressamente previsto nel bando di gara o nell'invito a presentare offerta, l'amministrazione può accordare all'acquirente dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto sempre che il valore del bene non sia inferiore a 100.000,00 euro. La dilazione può essere consentita su richiesta dell'acquirente e per una durata comunque non superiore a 18 mesi. In ogni caso all'atto della stipula deve essere versata una quota pari alla percentuale del 25% del prezzo di vendita.

3. Per il periodo della dilazione è dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello legale.

4. In caso di immediato trasferimento del diritto di proprietà, a garanzia del debito residuo, potrà essere richiesta iscrizione di ipoteca per un valore pari al doppio dell'importo dovuto, ovvero il deposito di una fideiussione bancaria o assicurativa che obbligheranno il fideiussore ad eseguire il pagamento senza la previa escussione del debitore principale, a prima e semplice richiesta del Comune di Fiesole, senza possibilità per il fideiussore stesso di sollevare eccezioni di sorta ed in particolare quelle di cui agli articoli 1939, 1944, 1945 e 1957 del codice civile.

5. L'acquirente potrà dichiarare di effettuare il pagamento del prezzo dovuto a saldo o parte di esso, a mezzo di mandato irrevocabile di accredito al Comune, del netto ricavo di mutuo bancario che istruirà presso un istituto di credito di sua scelta e con garanzia sull'immobile: Tale dichiarazione, a pena di decadenza, dovrà essere fatta al momento della presentazione dell'offerta economica di acquisto e l'accredito dovrà essere effettuato entro e non oltre sessanta giorni dalla stipula del contratto di vendita.

Art. 10

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 della struttura a cui fa capo la gestione del Patrimonio ed è rogato di norma da un notaio di fiducia dell'acquirente, salvo che quest'ultimo non intenda avvalersi del Segretario Generale;
- 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. 13.

2. Tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente.

CAPO III PROCEDURE DI VENDITA

Art. 11

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. 13, si procede mediante procedura di evidenza pubblica, salvo quanto previsto agli articoli 21, 22, 23 e 24 del presente regolamento.

Art.12

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. 8, 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 a 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. 6, 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 all'Albo Pretorio del Comune o dall'invio della comunicazione di invito.

Art. 13

Beni soggetti a diritto di prelazione

1. Nel caso di alienazione di un bene 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 vendita determinato ai sensi dell'art. 8.

2. 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. 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.

3. L'offerta di cui al primo comma dovrà essere formalizzata tramite notifica agli interessati e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, le 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.

4. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario e deve contenere la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo e comunque non superiore ad €20.000,00. La cauzione, qualora non sia versata in tesoreria, può essere costituita anche da fideiussione bancaria od assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale.

5. 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.

Art. 14 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 se stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

2. In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà alla alienazione del bene a trattativa privata, nei modi stabiliti dall'articolo precedente, ovvero, qualora il fondo sia libero, si procederà egualmente alla trattativa privata, individuando il contraente mediante avviso di gara informale, da pubblicarsi all'Albo Péretorio del Comune cui potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione in corso.

3. nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di vendita fissato con le modalità di cui all'art. 8.

CAPO IV ASTA PUBBLICA

Art. 15 Asta pubblica e commissione di gara

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando:

a) il più probabile valore 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 dei diritti di cui agli artt. 13 e 14.

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. 12, 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 entro cui devono pervenire ed il metodo di aggiudicazione;
- 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 prendere visione dei documenti relativi all'immobile oggetto della vendita;
- 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 seguenti spese:

- a) le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.) e di pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni, ecc.) sostenute dall'Amministrazione;
- b) le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese di rogito o notarili.

6. Nel caso in cui sia adottato il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di

cui all'art.12, 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 Dipartimento di competenza e composta da un numero di membri non inferiore a tre, oltre ad un segretario verbalizzante.

7. Nel caso di gara svolta ai sensi del precedente comma 2 la Commissione di gara è costituita dal Responsabile del Dipartimento cui è assegnata la gestione del 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 ed è nominata con atto del Responsabile suddetto.

8. Le operazioni delle Commissioni di gara e l'aggiudicazione provvisoria risulteranno da apposito verbale.

9. L'aggiudicazione definitiva è successivamente disposta con determinazione del Responsabile del Dipartimento cui è assegnata la gestione del Patrimonio, previa verifica dei requisiti e delle dichiarazioni rilasciate, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, dall'aggiudicatario e dal concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, ivi comprese quelle riferibili alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione. L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto.

Art. 16

Modalità di presentazione della proposta di acquisto

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 di vendita fissato ai sensi dell'art. 8. 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 dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune, a mezzo raccomandata AR, oppure consegnata a mano, entro e non oltre la data riportata nel bando. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nel bando, restando a carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura.

6. 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 Fiesole, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che verranno restituiti ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla data dell'atto di approvazione del verbale di gara, ovvero entro 15 giorni dalla procedura competitiva di cui al successivo articolo 18, nel caso in cui siano invece previsti esperimenti di miglioramento. All'aggiudicatario il deposito cauzionale sarà restituito all'atto della sottoscrizione del contratto di vendita salvo lo scomputo dello stesso dal prezzo di vendita.

7. 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, ovvero entro 30 giorni dalla conclusione della procedura competitiva di cui al successivo articolo 18, nel caso in cui siano invece previsti esperimenti di miglioramento.

8. Qualora l'offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore rispetto al prezzo posto quale base d'asta, per procedere all'aggiudicazione si effettuerà una nuova gara limitata ai suddetti concorrenti risultati potenziali aggiudicatari. Gli stessi saranno invitati, dal Presidente di gara, a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata. L'invito sarà effettuato verbalmente ed in sede di asta pubblica, prima perciò di dichiarare chiusa la seduta, se i potenziali aggiudicatari sono tutti presenti; in caso contrario, l'invito dovrà essere scritto e dovrà essere effettuato entro e non oltre tre giorni dalla data dell'asta pubblica; in ogni caso il termine per presentare la nuova offerta non dovrà essere superiore a sette giorni decorrenti o dalla data dell'asta pubblica, se l'invito è verbale, o dalla data della lettera di invito, se scritto. Nel caso i concorrenti non acconsentano a presentare la nuova offerta, si provvede all'aggiudicazione mediante sorteggio.

9. Il contratto di vendita dovrà essere stipulato a pena di decadenza nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Art. 17
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. Nel caso in cui il bando preveda la possibilità di rateizzare il prezzo, così come disposto dall'art. 9, non si procederà alla stipulazione del contratto e non sarà restituito il deposito cauzionale al migliore offerente che, volendo avvalersi della rateizzazione del prezzo di vendita prevista nel bando di gara, non produca, nei termini stabiliti dallo stesso bando, le garanzie richieste.
3. Nei casi indicati ai commi 1 e 2 che precedono, 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 già nel frattempo intervenuta.
4. Negli altri casi, il bene non verrà aggiudicato e per l'alienazione del medesimo dovrà essere indetta una nuova asta pubblica.

Art. 18
Esperimenti di miglioramento

1. Il bando di gara può prevedere che, qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore o uguale al 5% dell'importo a base d'asta, si procede ad una seconda seduta di gara, alla quale, con preavviso di almeno 15 giorni, saranno invitati tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 10% dell'importo a base d'asta.
2. Entro il termine assegnato i soggetti così invitati, dovranno far pervenire una propria offerta migliorativa rispetto al miglior prezzo offerto nella prima seduta di gara.
3. Le nuove offerte dovranno essere presentate con le modalità di cui al precedente art. 16 comma 5.

4. Qualora nel corso della seconda seduta non dovessero essere prodotte offerte migliorative, l'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata nei confronti di colui che, nel corso della prima seduta, ha presentato la migliore offerta.

Art. 19
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. 20
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 mai inferiore alla possibile variazione in meno dello stesso indicata nella perizia di stima..
 - b) di procedere alla vendita a trattativa privata eventualmente preceduta da gara ufficiosa ai sensi del successivo art. 21 comma 1, lett. a) e comma 3.
 - c) di rinunciare alla alienazione.

CAPO V
TRATTATIVA PRIVATA

Art. 21
Trattativa privata preceduta da avviso pubblico

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata preceduta da avviso pubblico, nei seguenti casi:

a) quando la commerciabilità del bene è, per la sua ubicazione e tipologia, circoscritto ad un ristretto ambito di interessati e comunque il più probabile valore di mercato sia stimato, a norma dell'art. 8, pari o inferiore a Euro 50.000,00;

b) nella ipotesi di cui al successivo art. 23, comma 3.

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 6.

3. La lettera di invito a presentare offerta contiene tutte le modalità di presentazione della stessa nonché i patti e le condizioni della vendita.

4. L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che ha offerto l'aumento maggiore sul prezzo a base d'asta riportato nell'avviso di vendita.

Art. 22 Trattativa privata

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:

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 preceduta da avviso pubblico di cui al precedente art. 21 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. 24;

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) nell'ipotesi di cui al successivo art. 23, comma 3;

f) quando la commerciabilità del bene è, per la sua ubicazione, tipologia e consistenza, ristretta ad un solo soggetto e il più probabile valore di mercato sia stimato, a norma dell'art. 8, pari o inferiore a 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 del presente regolamento comunque mai inferiore alla possibile variazione in meno dello stesso indicata nella perizia di stima.

Art. 23

Alienazione di aree ricadente in ambiti di trasformazione

1. Indipendentemente dal più probabile valore di mercato fissato con le modalità di cui all'art. 8, per le aree di proprietà comunale ricadenti in ambiti di trasformazione individuati nel Regolamento Urbanistico comunale, si procede con il sistema della trattativa privata diretta purché:

a) il Comune non ravvisi alcun interesse a partecipare con i privati alla realizzazione delle previsioni edificatorie;

b) la potenzialità edificatoria riconducibile alla proprietà del Comune non sia superiore ad un quinto di quella complessiva dell'ambito di trasformazione.

2. L'accertamento della circostanza di cui al precedente comma 1, lett. b), è indicata nella relazione di accompagnamento al Piano delle alienazioni da deliberarsi da parte del Consiglio comunale e l'inclusione del bene in detto Piano, corrisponde ad espressa mancanza dell'interesse di cui al precedente comma 1, lett. a)

3. Specificatamente, con riguardo all'ipotesi di cui al precedente comma 1, lett. a), qualora la proprietà delle aree residue del comparto sia riferibile ad un solo soggetto, si procederà con la trattativa privata con il soggetto interessato, mentre qualora la proprietà sia riferibile a due o più soggetti, si procederà a norma dell'art. 21 del presente regolamento, con trattativa privata preceduta da avviso pubblico tra tutti gli interessati, salvo che da parte degli stessi non venga manifestata la volontà dell'acquisto in forma congiunta, nelle quote dagli stessi specificate.

4. In deroga a quanto sopra stabilito, si potrà procedere i all'alienazione a trattativa privata della potenzialità edificatoria delle aree di cui al comma 1 del presente articolo, allorché siano destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione da cedersi al Comune successivamente alla loro realizzazione. Le procedure di vendita sono quelle indicate ai commi 1 e 2 che precedono.

5. Il prezzo di vendita dei beni di cui al presente articolo, è determinato con perizia estimativa, redatta ai sensi dell'art. 8 che precede, con riferimento al più probabile valore massimo di mercato.

Art. 24 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 corrispondersi per intero prima della stipula del contratto.

4. Per la stima dei beni e il rogito del contratto si applicano le disposizioni degli articoli 8 e 10, comma 1 lettera f).

CAPO VI DISPOSIZIONI FINALI

Art. 25 Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entrerà in vigore nei termini di cui all'art. 13, comma 3, del vigente Statuto comunale.