



COMUNE DI RADICONDOLI
Provincia di Siena

SCHEMA DI REGOLAMENTO

per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale mediante trattativa privata

Approvato con delibera di Giunta Comunale n° 125 del 23.09.2013
e delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 30.09.2013

INDICE

CAPO I – Disposizioni generali

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

Articolo 2 - Beni alienabili e criteri sulla loro individuazione

CAPO II - La programmazione delle vendite

Articolo 3 - Programma di vendita degli immobili – Deroghe

Articolo 4 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

CAPO III - Le procedure di vendita

Articolo 5 - Prezzo di vendita

Articolo 6 - Pagamento del prezzo di vendita – Dilazioni

Articolo 7 - Procedure di vendita

Articolo 8 - Deliberazione di vendita

Articolo 9 - Spese di vendita

Articolo 10 - Trattativa privata diretta

CAPO IV - Norme finali

Articolo 11 - Abrogazione di norme

Articolo 12 - Entrata in vigore

CAPO I – Disposizioni generali

ARTICOLO 1 - Oggetto del Regolamento

- Il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Radicondoli mediante trattativa privata, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico nazionale e delle norme di settore vigenti.
- Con le disposizioni che seguono, il Comune di Radicondoli intende assicurare adeguati criteri di trasparenza, con l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione mediante trattativa privata, anche in riferimento alle peculiarità ed all'importanza dei beni da dismettere.

ARTICOLO 2 - Beni alienabili e criteri sulla loro individuazione

- Possono essere alienati mediante trattativa privata:
 - a) i beni immobili facenti parte del Patrimonio disponibile del Comune come risulta dall'inventario dei beni immobili del Comune;
 - b) i beni immobili facenti parte del 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 intervenuta od 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'approvazione del Programma delle vendite di cui al successivo Articolo 3 di questo Regolamento, da parte del Consiglio Comunale, costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione ovvero di cessazione della destinazione pubblica dei beni di cui alle lettere b) e c), del Comma immediatamente precedente.

CAPO II - La programmazione delle vendite

ARTICOLO 3 - Programma di vendita degli immobili – Deroche

- Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali di cui all'Articolo 2 del precedente Capo I, il Consiglio Comunale approva il Programma annuale delle vendite, previamente predisposto ed approvato dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Procedimento.
- Nel Programma sono indicati:
 - a) i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - b) la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - c) il valore indicativo dei singoli beni.

- Il Programma in questione può essere modificato od integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza o necessità.

ARTICOLO 4 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

1. I beni da porre in vendita a trattativa privata saranno individuati dal Consiglio Comunale nel piano di vendita di cui al precedente Articolo 3 fra quelli non riconosciuti utili od idonei al conseguimento delle finalità istituzionali del Comune, tenendo conto dei vincoli di destinazione e dei proventi da essi scaturenti e sulla base dei seguenti criteri:
 - a) beni a bassa redditività od a gestione particolarmente onerosa;
 - b) beni che richiedano interventi manutentivi onerosi;
 - c) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune per i quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
 - e) aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;
 - f) ogni altro bene immobile che l'Amministrazione Comunale abbia interesse a dismettere.
- Per ciascun bene individuato come potenziale oggetto di alienazione a trattativa privata dovrà essere computato l'effetto che la relativa vendita determinerebbe sul bilancio comunale; i proventi derivanti dalle vendite dovranno essere reinvestiti nel Titolo II della spesa.

CAPO III - Le procedure di vendita

ARTICOLO 5 - Prezzo di vendita

- I beni immobili da alienare a trattativa privata sono valutati in base a perizia estimativa.
- La perizia estimativa deve espressamente specificare:
 - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) il grado di appetibilità del bene da alienarsi ed il mercato potenzialmente interessato alla sua acquisizione, configurato in relazione al territorio (nazionale o regionale, locale e particolare), al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
- I beni immobili da venderci possono essere valutati secondo quanto risulta dall'inventario dei beni comunali, qualora sia difficoltoso effettuare idonea valutazione mediante perizia estimativa.

- Si specifica che le spese tecniche, da sostenere a titolo meramente esemplificativo, quali frazionamenti, aggiornamenti catastali, costi della perizia estimativa quando affidata ad un Tecnico esterno, saranno a carico dell'acquirente.
- È rimesso al prudente apprezzamento del Responsabile del Procedimento sostituire il criterio delle spese vive di cui al Comma precedente, con quello forfettario. In tal caso il valore di stima andrà maggiorato di una percentuale non inferiore al 2 (due) per cento.

ARTICOLO 6 - Pagamento del prezzo di vendita - Dilazioni

- L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti trattativa privata diretta, non oltre la stipulazione del Contratto.
- Solo eccezionalmente e per ragioni congruamente motivate, con il solo riferimento alle ipotesi di trattativa privata diretta con Enti ed Associazioni non aventi scopo di lucro, la Giunta Comunale può autorizzare la dilazione del pagamento, nel qual caso la dilazione massima non potrà superare i 5 (cinque) anni dalla stipula del Contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 50 (cinquanta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del Rogito.
- Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o assicurativa, o da altra idonea garanzia che preveda espressamente la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune.

ARTICOLO 7 - Procedure di vendita

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante trattativa privata diretta (Articolo 10);

ARTICOLO 8 - Deliberazione di vendita

- La decisione di vendita dell'immobile viene assunta con Determinazione del Responsabile di Area competente, qualora l'alienazione risulti già prevista nel Programma di vendita degli immobili con le caratteristiche indicate all'Articolo 3, Comma 2, del presente Regolamento. In ogni altro caso la decisione di vendita viene assunta con Deliberazione del Consiglio Comunale.
- L'alienazione degli immobili comunali avviene comunque sulla scorta della previa determinazione a contrattare assunta dal competente Responsabile di Area, che deve possedere i contenuti stabiliti dall'Articolo 192 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

ARTICOLO 9 - Spese di vendita

- Sono poste a carico della parte acquirente tutte le spese a vario titolo, sostenute o da sostenere, indispensabili per l'espletamento delle procedure per addvenire alla stipula dell'Atto Notarile ovvero dell'Atto Pubblico Amministrativo di compravendita.

ARTICOLO 10 - Trattativa privata diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti pubblici ovvero di organismi nonprofit (Enti senza scopo di lucro) e di Associazioni aventi finalità incontrovertibilmente sociali, e più generalmente allo scopo di incentivare fini parimenti sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nei seguenti casi:
 - a) alienazioni di beni immobili a vantaggio di Enti pubblici od Enti morali o Associazioni con finalità sociali ovvero di pubblico interesse;
 - b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica, per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse, o per conferimento di capitali;
 - c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
 - d) alienazione di beni immobili compresi in un comparto urbanistico, in cui la proprietà sia ripartita tra il Comune ed un unico altro soggetto terzo, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 90 (novanta) per cento del totale, le aree comunali costituiscano conseguentemente una quota non superiore al 10 (dieci) per cento e non siano suscettibili di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
 - e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati;
 - f) in caso di aste pubbliche andate deserte;
 - g) alienazione di beni immobili di valore inferiore ad euro 10.000 (diecimila);
 - h) in ogni altra ipotesi, compatibile con le alienazioni immobiliari, indicata nell'Art. 41 del Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n° 827;
 - i) in ogni caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta ad una determinata categoria di soggetti (frontisti, confinanti e soggetti con diritti di prelazione).
- In tutte le suddette ipotesi, l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, contro un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente Articolo 8. L'alienazione a trattativa privata diretta, salvo il caso di cui alla Lettera g) del Comma 1, deve essere approvata con deliberazione della Giunta Comunale, quantunque già prevista nel Programma delle vendite.

- Nei casi previsti dalle lettere d) ed e) del Comma 1, il prezzo stabilito in base ai criteri dell'Articolo 5 viene aumentato del 10 (dieci) per cento, stante la mancata effettuazione della gara.

CAPO IV - Norme finali

ARTICOLO 11 – Abrogazione di Norme

- Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, le discipline normative in esso contenute prevalgono ed abrogano ogni contrastante disposizione regolamentare dell'Ente.
- Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento, è fatto rinvio dinamico a quanto previsto dalle leggi di Settore, dal Codice Civile e dai principi normativi concernenti la materia, in ultimo desumibili anche dal Decreto Legislativo n° 163/2006 di approvazione del Codice degli Appalti Pubblici.

ARTICOLO 12 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento sarà pubblicato sull'Albo online del Comune nel rispetto di quanto previsto dall'apposito Regolamento.