



Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Firenze

CAPO I – PROGRAMMA DI ALIENAZIONE E STIMA BENI

Articolo 1 – Principi generali

Articolo 2 – Piano delle alienazioni, valorizzazioni e delle acquisizioni immobiliari

Articolo 3 - Stima dei beni

CAPO II – PROCEDURA DI ALIENAZIONE

Articolo 4 - Offerta di vendita

Articolo 5 - Prezzo di offerta dei beni immobili

Articolo 6 - Stipulazione del contratto

Articolo 7 - Dilazioni di pagamento

Articolo 8 - Ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive

CAPO III – ALIENAZIONE A TERZI

Articolo 9 - Offerta al pubblico

Articolo 10 - Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione

Articolo 11 - Alienazione a trattativa privata

Articolo 12 - Esclusione della alienazione a terzi

CAPO IV – NORME FINALI

Articolo 13 – Entrata in vigore

CAPO I – PROGRAMMA DI ALIENAZIONE E STIMA BENI

ART. 1

PRINCIPI GENERALI

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 del D.Lgs. n. 267/2000, la Provincia di Firenze intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, secondo i principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art. 1 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2. Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del patrimonio di proprietà della Provincia di Firenze - utilizzando criteri che abbiano lo scopo di rendere efficiente ed economica l'azione con l'osservanza di procedure tali da garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Amministrazione.

3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 Legge 127/97 si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

ART. 2

PIANO DELLE ALIENAZIONI, VALORIZZAZIONI E DELLE ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

1. Il piano annuale e pluriennale per le alienazioni contenente l'elenco dei beni immobili da alienare e da valorizzare secondo quanto previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008, ed eventualmente l'indicazione degli immobili da acquisire, viene predisposto annualmente ed allegato al bilancio annuale di previsione per la sua approvazione da parte dell'organo consiliare;

2. L'inserimento dei beni immobili nell'elenco di cui al Piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità;



3. L'elenco di cui al suddetto Piano, da pubblicare mediante le forme previste dall'Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto (comma 3, art. 58 L. 133/2008).

4. Il suddetto elenco può essere modificato o integrato nel corso dell'anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o acquistati solo con specifico atto del Consiglio Provinciale.

ART. 3

STIMA DEI BENI

1. La stima dei beni inseriti nell'elenco del Piano delle alienazioni è affidata, di norma, dal dirigente competente all'alienazione dei beni immobili e/o dal Direttore Generale sentiti i Dirigenti interessati, a tecnici della Provincia di Firenze, in possesso delle lauree in architettura, ingegneria, agraria, o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario. Nel rispetto delle prescritte procedure per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. L'Amministrazione potrà inoltre avvalersi, tramite convenzione, anche dell'Agenzia del Territorio.

2. Nella nomina del tecnico o dei tecnici incaricati delle stime, si dovrà prevedere il rimborso delle spese, eventualmente necessarie per la redazione delle stesse stime.

3. Detta documentazione è comunque da allegarsi in originale alla perizia consegnata all'Amministrazione.

4. Le valutazioni di stima devono essere fatte col criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato. Nella determinazione del valore del bene sono da tenersi in considerazione le eventuali migliorie eseguite dal conduttore a seguito di specifica e preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione negli ultimi 10 anni, ove debitamente dimostrate o non confutabili, al fine dello scomputo, solo nei confronti dello stesso conduttore del bene, ove questi eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo sulla base di quanto previsto dal successivo art.4 c.1°.

5. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di dodici mesi.

6. Gli esperti ed i consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

7. la relazione tecnica, necessaria per gli atti di compravendita, da consegnare al Notaio o all'Ufficiale rogante viene, di norma, redatta dal personale qualificato esterno all'Amministrazione.

CAPO II - PROCEDURA DI ALIENAZIONE

ART. 4

OFFERTA DI VENDITA

1. I beni di cui al Piano per le alienazioni sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile quali titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione stipulati con la Provincia di Firenze, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto, salvo quanto previsto al successivo art. 9.

2. L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione e la specificazione delle modalità di accettazione;

3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui ai commi precedenti, da esercitarsi entro 2 mesi dalla sua notifica e mediante versamento alla tesoreria provinciale di una somma pari al 20% del prezzo dell'offerta a titolo di anticipazione.

4. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.

5. Al fine di assicurare il miglior esito alle operazioni di vendita, la Provincia può prevedere nel Piano delle Alienazioni la facoltà, in casi particolari di evidente razionalità, opportunità e



convenienza reciproca, per gli aventi diritto, di acquistare beni diversi da quello in loro utilizzo, comunque inseriti nello stesso Piano.

6. Ove l'interessato sia consenziente tutti i diritti da esso acquisiti sul bene in utilizzo sono trasferiti, ai fini dell'applicazione del presente regolamento, sul nuovo bene propostogli in alienazione.

7. Gli alloggi e le unità immobiliari acquistati ai sensi del presente articolo, non possono essere alienati, anche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di dieci anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto. Tale vincolo dovrà essere inserito negli atti di compravendita.

ART. 5

PREZZO DI OFFERTA DEI BENI IMMOBILI

1. I beni immobili sono offerti ai detentori al prezzo di stima determinato con le modalità di cui all'art. 3.

ART. 6

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore degli interessati, ai sensi dell'art. 4, il contratto è stipulato entro 3 mesi dal versamento dell'anticipazione del 20% del prezzo.

2. Qualora per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nel termine di cui al 1^a comma non viene dato corso alla alienazione e l'anticipazione verrà incamerata dall'Amministrazione.

3. Per gli immobili utilizzati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo o dell'indennità di occupazione

ART. 7

DILAZIONI DI PAGAMENTO

1. Solo quando sia espressamente previsto nel bando di gara, 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 tre anni. In ogni caso all'atto della stipula deve essere versata una quota pari ad $\frac{1}{4}$ del prezzo di vendita.

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

3. A garanzia delle somme dovute l'acquirente è tenuto a prestare fidejussione bancaria di prima richiesta per l'importo del debito dilazionato e per un periodo pari a quello della dilazione. La fidejussione bancaria dovrà contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e dovrà essere operativa entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Provinciale.

ART. 8

AMMISSIBILITÀ DELLE DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE

1. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti previsti ai sensi dei precedenti articoli è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000.

2. A tal fine, sono predisposte, da parte dell'Amministrazione Provinciale, schede-tipo per l'accettazione da parte dei soggetti destinatari dell'offerta di vendita.

3. L'Amministrazione può richiedere chiarimenti e integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.

4. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.



CAPO III. ALIENAZIONE A TERZI

ART. 9

OFFERTA AL PUBBLICO

1. I beni immobili liberi da persone e cose o che siano rimasti invenduti dopo l'esperimento delle procedure, di cui all'art.4, sono alienati con offerta al pubblico;
2. ai fini di cui al comma precedente, delle offerte è dato avviso pubblico all'Albo Pretorio informatico della Provincia, sul Bollettino Ufficiale della Regione, al comune dove il bene è ubicato ed informazione su almeno tre quotidiani di cui uno di interesse nazionale e due di interesse locale.
3. L'avviso e informazione contengono la descrizione del bene, il prezzo di stima, le modalità ed il termine per la prestazione delle offerte.
4. Fermo quanto previsto al comma 2, possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione locale sui beni in alienazione.
5. Prima di procedere ad indire asta pubblica e ad attuare le conseguenti procedure, sarà interpellato il Comune nel cui territorio è ubicato il bene per sapere se è interessato all'acquisto. In caso di risposta affermativa si procederà a trattativa privata ai sensi di quanto previsto al successivo articolo 11.
6. In caso di asta pubblica l'apertura delle buste viene effettuata da apposita commissione di gara. Il presidente della commissione di gara è il dirigente responsabile della procedura di alienazione, o altro dirigente appositamente delegato. Nell'espletamento della gara svolgono funzione di testi almeno due dipendenti provinciali; un altro assiste all'esperimento per la redazione del verbale di gara che è firmato da lui, dal presidente e dai testi.

ART. 10

AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE.

1. Ai fini dell'aggiudicazione a terzi non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di stima. Nel periodo di presentazione delle offerte stabilito dal relativo bando, ogni partecipante dovrà produrre, unitamente all'offerta, apposita cauzione, pari al 10% del prezzo a base d'asta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia di Firenze.
2. L'alienazione sarà disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo. In caso di parità delle offerte, in sede di asta e in caso siano presenti i soggetti che hanno offerto lo stesso prezzo, gli stessi procederanno ad una nuova offerta da compilare su stampati forniti dall'Ente. Gli interessati dovranno presentare le nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati. Qualora non sia presente uno o più dei soggetti che hanno effettuato la stessa offerta, agli stessi verrà richiesto, a mezzo di raccomandata A.R. o altre forme scelte dall'Ente, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine fissato dalla Provincia. Nel caso non pervenga alcuna offerta, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo.
In caso di nuove parità di offerte si procederà di nuovo con le procedure sopra descritte. In ogni caso, sarà trattenuta la cauzione del migliore offerente, quale acconto del prezzo vendita, mentre a tutti gli altri partecipanti la cauzione sarà restituita in sede di asta. A coloro che invece hanno partecipato ma non sono presenti all'asta pubblica, l'assegno sarà restituito entro 15 giorni dalla conclusione della gara. La cauzione sarà incamerata dall'Amministrazione Provinciale qualora l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini previsti dal bando e dal presente Regolamento, gli adempimenti a suo carico.
3. L'Amministrazione provinciale comunicherà, al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, l'aggiudicazione. Entro 15 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, il soggetto aggiudicatario dovrà versare un anticipo pari al 20% del prezzo di vendita. Il contratto sarà stipulato entro quarantacinque giorni dal versamento del suddetto anticipo. Se l'aggiudicatario si rifiutasse di stipulare l'atto di compravendita dopo il versamento dell'anticipo del 20%, tale importo sarà incamerato dall'Amministrazione Provinciale.
4. Qualora il primo esperimento della procedura di offerta al pubblico vada deserto, l'amministrazione potrà disporre un ulteriore esperimento d'offerta con riduzione del prezzo di alienazione che non potrà eccedere il 20% del valore di stima. Tale riduzione è determinata, con provvedimento motivato, dal dirigente competente all'alienazione dei beni immobili e da



un tecnico della stessa direzione, prima della scadenza dei dodici mesi di validità delle stime. Gli immobili per i quali entrambe le procedure d'offerta al pubblico siano andate deserte possono infine essere venduti a trattativa privata, purché le condizioni di vendita rimangano all'interno della riduzione del 20% del valore di stima.

ART. 11

ALIENAZIONE A TRATTATIVA PRIVATA

1. Oltre al caso di cui al precedente art. 10, comma 4, la Provincia può vendere a trattativa privata e senza previo esperimento della procedura di offerta al pubblico, i beni ed i diritti reali immobiliari il cui valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi Euro 30.000,00 oppure indipendentemente dal valore di stima quando:

- a) l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti pubblici in genere;
- b) in caso di permuta;
- c) quando l'interesse all'acquisizione può essere manifestato soltanto da un unico soggetto (ad esempio restando non suscettibili di utilizzazione autonoma o con un unico confinante ecc.). In tale ultimo caso e qualora l'importo sia superiore al limite suddetto dovrà essere esperita procedura di gara limitata ai soggetti interessati. Tale procedura potrà essere adottata anche nel caso di importo inferiore, qualora sia comunque opportuno interpellare più soggetti potenzialmente interessati.

ART. 12

ESCLUSIONE DALLA ALIENAZIONE A TERZI

1. I beni occupati, che devono essere riportati in un elenco distinto del Piano delle Alienazioni, sono esclusi dalla alienazione a terzi di cui all'art. 10, ove i legittimi occupanti, che intendono mantenere il rapporto locativo, dimostrino di trovarsi in una delle condizioni di cui al comma 7 dell'art.1 della L. 24 dicembre 1993 n.560.

2. L'esclusione è motivatamente richiesta dagli interessati entro il termine per l'accettazione dell'offerta ai sensi del precedente art.4.

CAPO IV – NORME FINALI

Art. 13

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente regolamento e le successive modifiche ed integrazioni entrano in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della loro pubblicazione.