

COMUNE DI MASSA



Medaglia d'Oro al Merito Civile

Comune di Massa

Regolamento alienazioni immobiliari patrimoniali

**Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 168 del 29/12/1997,
modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 117 del 18/06/2019.**

Sommario

| | |
|--|---|
| Art. 1 - Principi. Beni da alienare..... | 1 |
| Art. 2 - Beni esclusi dalla vendita | 1 |
| Art. 3 - Modalità e condizioni dell'alienazione..... | 1 |
| Art. 4 - Avvisi di gara..... | 1 |
| Art. 5 - Presentazione offerte | 2 |
| Art. 6 - Aggiudicazione..... | 4 |
| Art. 7 - Stipula del contratto. Pagamento del prezzo | 4 |
| Art. 8 - Diritto di prelazione | 5 |
| Art. 9 - Alienazioni di beni occupati senza titolo | 5 |
| Art. 10 - Alienazione alloggi di edilizia residenziale pubblica..... | 5 |
| Art. 11 - Beni immobili suscettibili di particolari usi | 6 |
| Art. 12 - Alienazione diritti di superficie | 6 |
| Art. 13 - Destinazione proventi delle alienazioni..... | 6 |
| Art. 14 - Norme transitorie e finali | 6 |

Art. 1 - Principi. Beni da alienare

Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 12 comm. 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127, definisce le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali del Comune di Massa, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e l'adozione di criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

Il Comune di Massa, con delibera consiliare, individua, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, come previsto dall' art. 58 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008, e s.m.i..

Ogni anno viene redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, allegato al bilancio di previsione. L'inserimento degli immobili nel piano in oggetto ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico – ambientale. La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. L'inclusione di un immobile nel piano in oggetto ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto. Contro l'iscrizione del bene nel piano in oggetto è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi restando gli altri rimedi di legge.

Art. 2 - Beni esclusi dalla vendita

Sono esclusi dalla vendita le seguenti tipologie di beni:

- i beni direttamente utilizzati dal Comune o suscettibili di una utilizzazione pubblica in relazione a previsioni programmatiche, piani di investimento e progetti dell'Amministrazione. Per tale individuazione verranno richiesti pareri ai Settori LL.PP. ed Urbanistica che dovranno rilasciarli entro 30 gg. dalla richiesta.
- i beni non direttamente utilizzati ma che rispondano ad una alta ed indifferibile finalità sociale sportiva e culturale per la cui individuazione si farà riferimento al parere espresso dal competente Servizio Comunale.
- gli alloggi di servizio e custodia.
- i beni artistici e monumentali.

Art. 3 - Modalità e condizioni dell'alienazione

I beni da alienarsi possono essere opportunamente riuniti o suddivisi in piccoli lotti per soddisfare al meglio le condizioni funzionali di utilizzo del possibile acquirente e le condizioni economiche di cessione avendo anche riguardo del punto di vista ambientale.

Essi sono preventivamente indicati e stimati in appositi Piani di Alienazione di Cessione predisposti dal Servizio Patrimonio da deliberarsi dal Consiglio Comunale.

Lo stesso Servizio predispone successivamente appositi avvisi d'asta da esperirsi per offerte segrete in aumento da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso.

Gli avvisi saranno poi pubblicati all'albo pretorio comunale e sul sito internet dell'Ente, e ne sarà data massima diffusione con gli strumenti disponibili.

Art. 4 - Avvisi di gara

L'avviso dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- identificazione catastale del lotto/lotti posto/i in vendita;
- confini catastali;

- se il bene risulta libero o occupato e l'eventuale titolo di occupazione;
- dettaglio della situazione urbanistica e catastale: irregolarità, servitù, eventuali abusi indicando la possibilità di sanatoria o meno dell'immobile;
- conformità edilizia;
- eventuali oneri condominiali gravanti sull'acquirente.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purché il prezzo offerto sia comunque superiore a quello posto a base d'asta.

In caso di asta deserta potrà essere applicato un abbattimento del 25% del valore di stima attribuito dall'Ufficio.

Art. 5 - Presentazione offerte

L'offerta redatta in carta legale, espressa in cifre ed in lettere, debitamente sottoscritta, contenuta in busta chiusa e sigillata deve essere inserita in un'altra busta chiusa e sigillata recante la dicitura prevista nell'avviso pubblico e contenente in allegato una dichiarazione a mezzo atto sostitutivo di notorietà con la quale l'interessato oltre le proprie generalità ed indirizzo dichiara:

- di aver preso visione delle condizioni del bene oggetto della vendita,
- di essere a conoscenza ed accettare senza riserva alcuna tutte le condizioni generali e particolari di vendita e gli oneri connessi e conseguenti,
- di non essere incorso in sanzioni penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, in fallimenti, né in provvedimenti di cui alle norme della Legge n.55/90 sul contenimento del fenomeno mafioso;
- di non avere morosità in corso con il Comune di Massa relativi a tributi, canoni o rimborsi a qualsiasi titolo.

L'offerta, a pena di esclusione, dovrà pervenire entro il termine indicato nell'avviso facendo fede la data e l'ora del protocollo comunale.

L'offerta dovrà essere accompagnata da un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo di stima. L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio del soggetto offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- marca da bollo da 16,00 €;

- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- in caso di domanda presentata da soggetto che agisce quale legale rappresentante di una società dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A., dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura e la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art.579 ultimo comma c.p.c.;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- il prezzo offerto,
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- Assegno circolare tratto in favore del Comune di Massa dell'importo pari al 10% del prezzo base indicato in avviso.
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa e/o prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore al soggetto che effettua l'offerta.

L'aggiudicatario ha la possibilità di fare ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile aggiudicato, pertanto, l'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito

mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Comune di Massa"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data

di aggiudicazione e, in caso di omessa indicazione dello stesso, comunque nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, si dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e sarà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa e sarà fissata una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale del regolamento delle alienazioni vigente;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa del Comune dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

Art. 6 - Aggiudicazione

Ai fini dell'aggiudicazione non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di stima.

Nel caso di eguali offerte valide si procederà immediatamente ad una trattativa privata tra queste per il miglioramento dell'offerta dandone atto in apposito verbale. Il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

Ove nessuno dei presentatori delle offerte uguali sia presente all'apertura delle buste o nessuno sia intenzionato a migliorare l'offerta si procederà per sorteggio a dichiarare l'aggiudicatario.

Il verbale di aggiudicazione sarà immediatamente impegnativo per l'aggiudicatario mentre lo sarà per il Comune soltanto con l'esecutività della determina di aggiudicazione.

Art. 7 - Stipula del contratto. Pagamento del prezzo

Il possesso giuridico ed il godimento del bene decorreranno per tutti gli effetti a favore dell'acquirente con la stipula del contratto.

Il prezzo di alienazione dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario nella misura del 50% del prezzo offerto entro 30 giorni dalla data del verbale di aggiudicazione ed il restante 50% a saldo, contestualmente alla firma del contratto, da rogarsi presso un notaio scelto a cura e spese dall'aggiudicatario, che dovrà avvenire sotto pena di decadenza dell'aggiudicazione entro e non oltre sessanta giorni dalla data di esecutività della determina di aggiudicazione. Entrambi i versamenti dovranno essere effettuati presso la Tesoreria Comunale a mezzo bonifico bancario, oppure mediante assegno circolare non trasferibile rilasciato a favore del Comune di Massa.

Il caso di espressa rinuncia o mancato o insufficiente versamento dell'anticipazione nel termine richiesto comporterà la decadenza immediata dell'offerta per cui si procederà ad incamerare la cauzione versata ed ad una nuova aggiudicazione secondo la graduatoria espressa dalla gara, o in caso di assenza di altri partecipanti secondo quanto previsto dall'art.4 ultimo comma.

Autorizzato alla firma dei contratti e degli atti conseguenti è il Dirigente del Servizio Patrimonio, con facoltà per il medesimo di procedere ad eventuali variazioni o rettifiche si rendessero necessarie al momento della stipula per una migliore individuazione del bene senza eccepire difetto di mandato.

Nel caso in cui l'acquirente dimostri di aver presentato domanda di mutuo per il

finanziamento dell'acquisto, il termine per la stipulazione del contratto potrà essere prorogato fino alla erogazione del mutuo medesimo e comunque non oltre sei mesi dalla data di cui al comma 2; trascorso tale termine senza che il contratto sia stato stipulato si procederà alla dichiarazione di decadenza della alienazione.

Qualora l'interessato si avvalga della facoltà di proroga di cui al comma precedente, sul corrispettivo da versare è dovuto il pagamento degli interessi nella misura del tasso legale per il periodo intercorrente dalla data di esecutività della delibera determina di aggiudicazione alla data di stipulazione del contratto.

Ai sensi dell'art.1341 del codice civile l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Massa, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita . L'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Massa, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita.

All'esito della vendita si procederà a riconsegnare la cauzione ai soggetti partecipanti non aggiudicatari.

Art. 8 - Diritto di prelazione

In materia di diritto di prelazione è fatto comunque salvo tale esercizio del diritto di prelazione a parte degli aventi diritto secondo quanto disposto dalla legge, tenuto conto della tipologia della vendita di singoli lotti.

In particolare, al conduttore dell'immobile oggetto di alienazione, se sussistono le condizioni previste dalla vigente normativa in materia, potrà essere riconosciuto l'eventuale diritto di prelazione.

Tale diritto sarà esercitato sulla base del miglior prezzo di alienazione, determinato a seguito dell'asta e comunque subordinato e/o sarà riconosciuto esclusivamente a condizione che siano preventivamente regolarizzate eventuali morosità pregresse per canoni o oneri accessori non integralmente versati.

Conseguentemente, il concorrente che avrà formulato la migliore offerta – da porre quale prezzo di vendita ai fini della prelazione – non potrà vantare alcun diritto di acquisto sul bene e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria, in caso di alienazione del bene oggetto di offerta in favore del relativo conduttore, titolare ed esercente il diritto di prelazione per legge.

Art. 9 - Alienazioni di beni occupati senza titolo

Può essere autorizzata l'alienazione a trattativa privata diretta delle porzioni di beni di proprietà comunale, nelle fattispecie di cui all'art. 938 del C.C. (occupazione di porzione di fondo attiguo) e per analogia in tutti i casi assimilabile allo sconfinamento a favore dei soggetti che li hanno occupanti in buona fede.

Il corrispettivo dell'alienazione è stabilito nel doppio del valore di stima determinato dal tecnico comunale. L'offerta deve essere formalizzata mediante notifica da parte dell'Amministrazione comunale e l'accettazione del prezzo di vendita deve essere perfezionato per iscritto dall'acquirente; in caso di mancata accettazione l'Amministrazione comunale procede a tutela della sua proprietà, nelle forme previste dall'ordinamento vigente.

Art. 10 - Alienazione alloggi di edilizia residenziale pubblica

Per la alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si procederà esclusivamente a norma della Legge regionale n. 5/2014 e del contratto di servizio del 10/06/2013 stipulato con ERP Massa Carrara SpA . A livello nazionale, l'alienazione degli alloggi in oggetto è disciplinata dalla

Legge n. 560/1993.

Art. 11 - Beni immobili suscettibili di particolari usi

Qualora l'Amministrazione, per le particolari caratteristiche e destinazione d'uso dell'immobile lo ritenga opportuno e conveniente, potrà ricorrere, sempre nell'ambito dei beni di cui all'art.2 comma 1 ad una procedura negoziata tra soggetti aventi determinati requisiti con le modalità richiamate nei precedenti articoli.

Art. 12 - Alienazione diritti di superficie

L'Amministrazione procede, su richiesta degli interessati, alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree PEEP e PIP ai sensi e con le modalità di cui al disposto dell'art.3 commi da 75 a 81 della Legge 549, e dell'art.3 commi da 61 a 64 della Legge 662 del 23.12.96.

Art. 13 - Destinazione proventi delle alienazioni

I proventi delle alienazioni dei beni immobili disponibili hanno destinazione vincolata a termini di legge.

Art. 14 - Norme transitorie e finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si intende fare riferimento alle norme vigenti in materia di alienazione dei beni patrimoniali degli Enti Locali e delle più generali norme del Codice Civile.