

**REGOLAMENTO
IN MATERIA DI ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DI PROPRIETÀ DEL COMUNE**

**Approvato
con Deliberazione del Consiglio Comunale
n. 315 del 9 dicembre 1997
esecutiva ai sensi di legge
e modificato
con Deliberazione del Consiglio Comunale
n.82 del 23 marzo 1998
e con Deliberazione del Consiglio Comunale
n.61 dell'8 marzo 1999
esecutive ai sensi di legge**

In vigore dal 16 febbraio 1998
ai sensi dell'articolo 8 del presente regolamento.

Articolo 1 Oggetto del regolamento

1. Il presente regolamento determina le procedure per la vendita di beni immobili di proprietà comunale classificati nel patrimonio disponibile e comunque suscettibili di essere alienati ai sensi di quanto disposto dall'articolo 12, secondo comma, della Legge 15.05.1997, n.127, al fine di assicurare il rispetto dei criteri di trasparenza e di pubblicità indicati dalla stessa legge.

2. Sono escluse dalla normativa dettata nel presente regolamento le vendite o trasformazioni di diritti reali disciplinate da specifica normativa.

3. Non sono inoltre disciplinate dal presente regolamento le vendite di piccola entità relative a terreni o a porzioni di fabbricati, effettuate nei confronti di frontisti o di comproprietari – quali quelle conseguenti a sdemanializzazione dei relitti stradali, di piccole porzioni di demanio, le permutate, le cessioni di fontanelle e di lavatoi – e comunque tutti quei casi nei quali vi è un interesse preminente da parte del confinante.

Articolo 2 Asta pubblica - Bando di gara

1. La vendita di beni immobili viene effettuata mediante asta pubblica, da esperirsi sulla base di apposito bando approvato dalla Giunta Comunale, nel quale vengono specificati:

- **descrizione del bene;**
- **destinazione urbanistica del bene;**
- **prezzo base d'asta determinato, ai sensi del vigente regolamento di contabilità, sulla base della valutazione del Dirigente competente;**
- **modalità di presentazione delle offerte;**
- **modalità di pagamento;**
- **garanzie da fornire da parte dell'acquirente.**

2. La Giunta Comunale approva inoltre lo schema di contratto ai sensi dell'articolo 56 della Legge 08.06.1990, n.142 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 3 Pubblicità del bando

1. I bandi relativi alla vendita di beni immobili con le modalità di cui all'articolo 2 vengono portati a conoscenza del pubblico mediante:

- a) **affissione per quindici giorni all'Albo Pretorio del Comune di Pistoia;**
- b) **affissione per quindici giorni all'Albo Pretorio del Comune nel quale è ubicato il bene, se diverso da quello di Pistoia, e all'Albo di quella Provincia;**
- c) **affissione di un congruo numero di manifesti nel Comune di Pistoia e nel Comune in cui è ubicato l'immobile, se diverso da quello di Pistoia;**
- d) **inserzione almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'esperimento della gara nel Foglio Annunzi Legali della Provincia di Pistoia.**

2. Per vendite di beni il cui valore supera cento milioni di lire, oltre a quanto specificato al primo comma, il bando viene pubblicato su un quotidiano a diffusione locale, nelle cronache di Pistoia e del Comune in cui è ubicato il bene, se diverso da quello di Pistoia.

3. Per vendite di beni il cui valore supera il miliardo di lire, oltre a quanto specificato ai commi precedenti, il bando viene pubblicato almeno trenta giorni prima di quello fissato per l'esperimento della

gara nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica, ai sensi dell'articolo 66 del Regio Decreto 23.05.1924, n.827 e successive modificazioni e su almeno un quotidiano a livello nazionale ed uno a carattere locale.

Articolo 4 Trattativa privata

1. È ammessa la vendita di beni immobili con il ricorso a trattativa privata, sulla base del migliore prezzo di mercato, nei seguenti casi:

- **quando l'asta pubblica sia andata deserta;**
- **quando l'immobile da alienare sia destinato ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale, ad usi particolari e specifici, tali che siano direttamente individuabili gli eventuali concorrenti;**
- **quando ricorrano le circostanze di cui all'articolo 36 e seguenti del Titolo II, Capo I, del Regio Decreto 23.05.1924, n.827.**

2. La deliberazione che dispone il ricorso alla trattativa privata deve essere adeguatamente motivata da parte del Dirigente del Servizio proponente l'alienazione, sia in relazione alle disposizioni del presente articolo, sia sotto il profilo della convenienza.

3. Per le fattispecie di cui al presente articolo si procede preliminarmente a darne conoscenza al pubblico mediante pubblicazione su almeno un quotidiano locale e all'Albo Pretorio del Comune.

Articolo 5 Alienazione di aree riacquisite al patrimonio comunale

1. Nel caso in cui il Comune riacquisisca la piena e libera disponibilità di appezzamenti di terreno, aventi la destinazione urbanistica di "Zone industriali", di superficie superiore a mq. diecimila, già assegnati in diritto di superficie o in proprietà ad Enti od Aziende, l'Amministrazione comunale procederà alla alienazione di lotti non inferiori a mq. diecimila ad Aziende industriali che si trovino nelle condizioni ed abbiano i requisiti indicati nel presente articolo.

2. L'entità e la congruità del prezzo di vendita sarà preventivamente stabilita dal competente Servizio tecnico comunale, sulla base dei criteri e dei presupposti indicati nel presente articolo e dei parametri di mercato. Il prezzo di vendita dovrà, comunque, essere tale da garantire il rispetto del piano finanziario approvato per la zona P.I.P. interessata.

3. Le Aziende che intendono acquistare le aree di cui sopra devono:

- a) **possedere, al momento della pubblicazione dell'avviso di cui al successivo sesto comma, i seguenti requisiti:**
 - **avere già la propria sede aziendale nel Comune di Pistoia o impegnarsi a realizzarvela nei modi e tempi previsti dal presente Regolamento;**
 - **occupare almeno ottanta addetti;**
- b) **accettare, contestualmente alla presentazione della domanda di partecipazione, le seguenti condizioni:**
 - **mantenere la propria sede aziendale nel Comune per almeno dieci anni;**
 - **non alienare l'area acquistata né costituire su di essa diritti reali o personali di godimento, per intero o sua porzione, per almeno dieci anni.**

La domanda di partecipazione, oltre ai documenti che saranno previsti nel relativo avviso, dovrà altresì essere corredata da un Piano di sviluppo aziendale concordato con le Organizzazioni Sindacali di categoria e con l'Associazione Industriali, con il quale il richiedente:

- A) **specifichi i tempi previsti per la progettazione e realizzazione della nuova sede aziendale e per il conseguente trasferimento in essa dell'attività produttiva;**
- B) **si impegni ad incrementare i posti di lavoro risultanti al momento della pubblicazione dell'avviso di cui al successivo sesto comma di una percentuale complessiva almeno pari al quindici per cento, indicando i tempi previsti per la completa copertura dei suddetti posti-lavoro;**

- C) garantisca che i nuovi posti di lavoro siano “a tempo indeterminato” e che, nella loro totalità, gli stessi saranno mantenuti fino allo scadere del termine di dieci anni di cui al precedente punto 3), lettera b), indipendentemente da eventuali applicazioni al ciclo produttivo di metodi e tecnologie che permettano un risparmio di manodopera;**
- D) dia atto che il termine di dieci anni di cui alla precedente lettera b) avrà decorrenza dalla data di trasferimento nella nuova sede dell’attività produttiva.**

Dovranno altresì essere fornite ulteriori notizie che dimostrino la convenienza per la comunità locale in termini economico-occupazionali al permanere dell’Azienda nel territorio pistoiese.

4. L’effettivo incremento e, comunque, il mantenimento dei posti di lavoro di cui al punto precedente dovrà essere dimostrato annualmente, tramite presentazione al Dirigente strutturalmente competente di idonea documentazione, da specificarsi nel Piano di sviluppo aziendale di comune accordo con le Organizzazioni Sindacali e nel rispetto delle norme vigenti, per il periodo di dieci anni.

Nel caso in cui quanto previsto al periodo precedente non sia realizzato, o sia realizzato solo parzialmente, l’acquirente dovrà corrispondere all’Amministrazione comunale, entro sessanta giorni dalla rilevata inadempienza, a conguaglio del prezzo di acquisto pattuito ai sensi del presente articolo, un importo pari alla differenza fra lo stesso prezzo di acquisto e quello che il Comune avrebbe posto a base di gara per la medesima area, con la procedura di alienazione tramite asta pubblica, e che sarà specificatamente indicato nel contratto di compravendita.

Ove le inadempienze di cui al comma precedente si verificino trascorsi tre anni dal termine di cui alla precedente lettera D), l’importo a conguaglio del prezzo di acquisto sarà rivalutato con l’applicazione allo stesso della sommatoria delle varie percentuali di Tasso Ufficiale di Sconto, all’epoca vigenti, riferite agli anni precedenti a quello in cui viene versato il conguaglio.

5. Al fine di garantire il rispetto delle condizioni di cui al punto 4), l’acquirente dovrà presentare, al momento della stipula del contratto di compravendita, una polizza fideiussoria emessa da istituto bancario approvata dall’Amministrazione Comunale, di importo pari alla somma prevista per l’eventuale conguaglio del prezzo di acquisto maggiorato del trenta per cento, della durata di anni dieci.

6. L’Amministrazione comunale renderà nota la disponibilità a cedere le aree di cui al primo comma mediante apposito avviso da pubblicare all’Albo Pretorio, su due quotidiani locali e su manifesti.

7. Le richieste pervenute saranno esaminate da una apposita Commissione nominata dal Sindaco e composta da tre Dirigenti comunali e con l’assistenza di un funzionario del Servizio Urbanistica con funzioni di segretario.

Tale Commissione, sulla base degli elementi presentati in relazione ai criteri di cui al punto 3), formulerà una graduatoria per l’aggiudicazione definitiva, che sarà effettuata con Decreto del Sindaco.

In caso di richieste del tutto coincidenti nelle condizioni e negli impegni contenuti nel Piano di sviluppo aziendale, l’Amministrazione Comunale inviterà le aziende partecipanti ad offrire un rialzo sul prezzo di vendita, come definito al precedente punto 2). L’appezzamento di terreno sarà venduto alla ditta che avrà presentato l’offerta economica più conveniente per l’Amministrazione.

8. Ove non pervengano richieste di acquisto, dopo la pubblicazione dell’avviso di cui al paragrafo 6), o nel caso in cui l’apposita Commissione comunque non proceda alla relativa assegnazione, l’Amministrazione comunale provvederà all’alienazione delle aree mediante asta pubblica, con le modalità definite dall’articolo 2) del presente regolamento.

Articolo 6 Acquisto tramite società di locazione finanziaria

1. Per l'acquisto dei beni immobili comunali di cui al presente Regolamento è consentito il ricorso a società finanziaria, debitamente autorizzata all'esercizio dell'attività, previa stipula di apposito contratto di locazione finanziaria immobiliare (leasing).

In tal caso:

- a) **gli interessati all'acquisto dovranno indicare, pena l'esclusione dalla gara, contestualmente alla presentazione dell'offerta, sia a seguito di pubblicazione di bando (per la fattispecie di cui agli articoli 2 e 5) che a seguito di trattativa privata, la propria intenzione di ricorrere a società di leasing;**
- b) **l'aggiudicatario, entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione, inviata dall'Amministrazione comunale tramite raccomandata AR, circa l'avvenuta approvazione del verbale di gara, dovrà comunicare la ragione sociale della Società di leasing di cui intende avvalersi;**
- c) **lo stesso aggiudicatario dovrà sottoporre all'Amministrazione comunale per l'approvazione, prima del perfezionamento del contratto di locazione finanziaria, il contratto medesimo, che dovrà contenere specifiche clausole a garanzia del rispetto, da parte della società di leasing e dell'aggiudicatario medesimo, per quanto rispettivamente di competenza, delle condizioni e degli obblighi stabiliti dal presente Regolamento ed eventualmente dal bando di gara, nonché l'espressa dichiarazione che l'effettivo utilizzatore dell'area rimane l'aggiudicatario stesso.**

L'inosservanza di quanto prescritto dalle precedenti lettere b) e c) comporterà l'immediata decadenza dell'aggiudicazione.

2. Nel caso che il ricorso al leasing venga richiesto dall'acquirente di area venduta ai sensi del precedente articolo 5, non opera tra la società finanziaria, titolare della proprietà dell'area, e l'utilizzatore della stessa il divieto di cui al terzo comma, lettera b) - seconda condizione, dello stesso articolo 5, mentre resta a carico dell'aggiudicatario il rispetto di tutte le altre condizioni prescritte dai commi 3, 4 e 5 del medesimo articolo.

3. Prima dell'approvazione da parte dell'Amministrazione comunale del contratto di leasing, la società finanziaria dovrà presentare, per quanto necessario, documentazione analoga a quella prevista per l'aggiudicatario dell'avviso di gara (di cui agli articoli 2 e 5) o dalla deliberazione che autorizza la trattativa privata (di cui al punto 2 del precedente articolo 4).

4. Copia autentica del contratto di leasing stipulato dall'aggiudicatario con la società finanziaria dovrà essere consegnata all'Amministrazione comunale per essere allegata al contratto di compravendita.

La stipula del suddetto contratto di compravendita, la società di leasing dovrà provvedere a pagare al Comune l'intero prezzo di acquisto dell'immobile per conto dell'aggiudicatario, al quale, successivamente alla conclusione dell'atto, sarà restituita la somma versata a titolo di deposito al momento della presentazione dell'offerta.

5. Ove l'utilizzatore non ottemperi agli obblighi assunti contrattualmente verso la società di leasing, quest'ultima potrà disporre, a tutti gli effetti, del bene immobile acquisito, con l'obbligo di mantenerne la destinazione prevista dal vigente Piano regolatore generale.

Articolo 7 Norma di rinvio

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.

Articolo 8 Entrata in vigore

1. Il presente regolamento è approvato dal Consiglio Comunale a norma dello Statuto ed entra in vigore il primo giorno successivo alla intervenuta esecutività della relativa deliberazione di approvazione.

INDICE

Art. 1 - Oggetto del regolamento	pag. 2
Art. 2 - Asta pubblica - Bando di gara	” 2
Art. 3 - Pubblicità del bando	” 2
Art. 4 - Trattativa privata	” 3
Art. 5 - Alienazione di aree riacquisite al patrimonio comunale	” 3
Art. 6 - Acquisto tramite società di locazione finanziaria	” 4
Art. 7 - Norma di rinvio	” 5
Art. 8 - Entrata in vigore	” 5