

Montedomini

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

PROCEDURE PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Con l'adozione del presente regolamento l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Montedomini (di seguito, Azienda) intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Montedomini, utilizzando criteri idonei a rendere efficiente ed economica l'alienazione con l'osservanza di procedure atte a garantire la scelta delle eventuali proposte di acquisto più convenienti per l'Azienda.

Capo I STIMA DEI BENI

Art. 1. **prezzo di vendita**

Il prezzo di vendita dei beni immobili da alienare viene determinato mediante stima effettuata da un professionista di fiducia incaricato dall'Azienda.

Le valutazioni di stima devono essere fatte col criterio della stima asseverata a giuramento in forma sintetica al più probabile prezzo di mercato.

Il professionista incaricato della stima non può esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto ed è escluso dalla partecipazione – anche per interposta persona – alle procedure di vendita dei beni oggetto della stima.

Capo II PROCEDURA DI ALIENAZIONE Sezione I Immobili occupati

Art. 2. **diritto di prelazione**

In caso di alienazione di immobili occupati è garantito il diritto di prelazione, sempreché gli occupanti stessi siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto, ai seguenti beneficiari:

- titolari dei contratti di locazione in corso;
- titolari dei contratti scaduti e non ancora rinnovati purché abbiano la detenzione dell'immobile;
- familiari conviventi dei soggetti di cui alle precedenti lettere a) e b) purché residenti nell'immobile alla data di pubblicazione della Deliberazione di decisione della alienazione dell'immobile stesso;
- cooperative di abitazione delle quali siano soci gli inquilini dell'immobile.

Art. 3. **diritto al rinnovo della locazione**

È garantito il rinnovo del contratto di locazione, secondo le norme vigenti, qualora non intendano esercitare il diritto di prelazione:

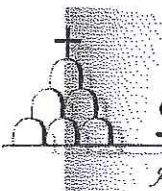
- agli inquilini titolari del reddito familiare complessivo inferiore ai limiti di decadenza previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia popolare;
- per famiglie di conduttori composte da ultrasessantacinquenni o con componenti portatori di handicap, tale limite è aumentato del venti per cento.

Art. 4. **prezzo di vendita**

I beni immobili di cui al presente articolo sono offerti al prezzo di vendita pari al prezzo di stima determinato ai sensi dell'art. 1 diminuito del trenta per cento. In caso di difforme valutazione è fatta salva la possibilità di ricorrere ad una stima dell'Ufficio Tecnico Erariale a spese del richiedente.

Art. 5. **offerta del diritto di prelazione**

All'offerta si provvede mediante notifica ovvero lettera raccomandata con avviso di ricevimento, recante l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione dell'immobile e la specificazione delle modalità di esercizio del diritto di prelazione.



Montedomini

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Art. 6. esercizio del diritto di prelazione

L'alienazione è disposta a seguito dell'esercizio del diritto di prelazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui sopra, da esercitarsi entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui all'art.5 mediante versamento alla Tesoreria dell'Azienda di una somma a titolo di caparra confirmatoria pari al venti per cento del prezzo di vendita di cui all'art. 4.

Art. 7. decadenza dal diritto di prelazione

La mancata comunicazione dell'esercizio del diritto di prelazione, il mancato od insufficiente versamento della caparra confirmatoria entro i termini, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza dal diritto di prelazione.

Art. 8. sostituzione del bene oggetto di prelazione

L'Azienda, al fine di assicurare il miglior esito delle operazioni di vendita, previo eventuale confronto con le Organizzazioni Sindacali degli inquilini, ha facoltà, in casi di particolare razionalità, opportunità e convenienza, di proporre agli interessati l'acquisto o la locazione di beni diversi da quello in loro attuale utilizzo. Ove l'interessato aderisca alla proposta, tutti i diritti da esso acquisiti sul bene si trasferiscono sul nuovo bene propostogli in offerta.

Art. 9. divieto di alienazione

Gli immobili di cui alla presente sezione, qualora acquistati dal titolare della prelazione, non possono essere nuovamente alienati, neanche parzialmente, né può esserne modificata la destinazione d'uso per un periodo di due anni dalla data di registrazione del contratto di acquisto.

Sezione II Immobili di pregio

Art. 10. prezzo di vendita

Gli alloggi occupati in edifici di pregio, così come individuati dalla Circolare del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale n. 6/4PS/30234 del 27.01.2000 – e successive eventuali integrazioni e/o modificazioni – sono posti in vendita con le stesse modalità di cui alla Sezione precedente, fatta eccezione per il prezzo di vendita che non può subire alcuna diminuzione rispetto al prezzo di stima.

Sezione III Immobili adibiti ad uso non abitativo

Art. 11. prezzo di vendita

Gli immobili adibiti ad usi diversi da quello abitativo sono offerti ai detentori al prezzo pieno di stima secondo le modalità di cui all'art. 38 della L. 392/1978 ed al Codice Civile per le norme applicabili.

Sezione IV Stipulazione del contratto

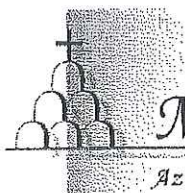
Art. 12. stipulazione del contratto

Nei casi in cui sia disposta l'alienazione nei confronti degli interessati, il contratto è stipulato a cura di un notaio individuato dall'Azienda, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo 15, entro sessanta giorni dal ricevimento da parte dell'Azienda della comunicazione dell'esercizio del diritto di prelazione.

Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto fanno capo all'acquirente.

Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire in unica soluzione al momento del rogito di trasferimento mediante esibizione e consegna di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere dell'Ente.

Qualora per fatto dell'interessato, o comunque ad esso imputabile, la stipulazione non avvenga nel termine di cui al primo comma, non viene dato corso all'alienazione e la caparra confirmatoria viene trattenuta dall'Azienda.



Montedomini

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Art. 13. mutui agevolati

Qualora l'Azienda lo ritenga opportuno, provvede ad interpellare i maggiori Istituti di Credito operanti nell'area interessata, al fine di favorire l'accesso degli eventuali acquirenti a forme di mutuo agevolate.

Art. 14. canone locativo

E' in ogni caso dovuta, sino alla stipulazione del contratto di vendita, la corresponsione del canone locativo o dell'indennità di occupazione oltre oneri e accessori gravanti sul conduttore e/o detentore.

Art. 15. immobili vincolati

Per gli immobili individuati dall'azienda ai fini della vendita, qualora ne ricorrano le condizioni secondo la normativa vigente, viene richiesta preventivamente alla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici l'accertamento della verifica della sussistenza o meno dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

Qualora la procedura per l'alienazione degli immobili di cui ai precedenti articoli venga iniziata prima che la Soprintendenza abbia risposto circa la sussistenza o meno del suddetto interesse, potrà stipularsi il contratto di compravendita solo successivamente all'avvenuta verifica negativa da parte della Soprintendenza dell'interesse medesimo.

Se, al contrario, viene dichiarata l'esistenza di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, il contratto di compravendita potrà redigersi solo dietro autorizzazione della Soprintendenza ed a condizione che quest'ultima non eserciti il diritto di prelazione riconosciuto dalla normativa vigente.

Per il tempo occorrente al completamento di tale procedura, rimangono comunque fermi gli obblighi per le parti, ivi compresi il canone e gli oneri locativi.

Il presente articolo trova applicazione anche in caso di alienazione del bene a terzi di cui al successivo Capo III.

Sezione V

Ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive

Art. 16. dichiarazioni sostitutive

Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti previsti per l'esercizio del diritto di prelazione di cui agli articoli precedenti, può essere documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000 "Disposizioni legislative in materia di documentazione amministrativa".

A tal fine vengono predisposte dall'Azienda modelli fac simile per l'accettazione (allegato "A") da parte dei soggetti destinatari dell'offerta di vendita. Su tali modalità e su altri aspetti della presentazione delle domande di acquisto, qualora l'Azienda lo ritenga opportuno, vengono sentite le Organizzazioni Sindacali rappresentative degli inquilini operanti nelle aree interessate dalle dismissioni immobiliari.

Art. 17. falsità e mendacia delle dichiarazioni

L'Azienda può richiedere chiarimenti ed integrazioni delle dichiarazioni presentate, nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni sostitutive di cui all'art. 16.

Qualora da tali accertamenti emerga la falsità e/o la mendacia delle dichiarazioni, l'Azienda, salvi gli adempimenti previsti dalla legge penale, provvede in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

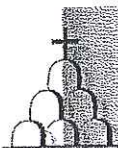
Sezione VI

Controversie pendenti

Art. 18. risoluzione delle controversie

Qualora i beni in alienazione siano oggetto di controversia pendente tra l'Azienda e lo stesso occupante, la definizione di essa avviene nel seguente modo:

a) *controversia di natura giuridica (sul titolo):*



Montedomini

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

la notifica da parte dell'Azienda e l'accettazione del prezzo con versamento dell'anticipo da parte dell'acquirente, sono da intendersi quale implicita composizione definitiva della controversia, con desistenza immediata dalla lite in corso e rinuncia di ogni azione ulteriore, con accollo unilaterale delle rispettive spese sostenute.

b) *controversia di natura economica (sulla determinazione del tipo e del valore del canone):*

L'Azienda, entro trenta giorni dal ricevimento della caparra confirmatoria, convoca formalmente l'interessato ad una conciliazione e transazione sull'oggetto della controversia.

In caso di mancata composizione, la risoluzione della controversia è demandata ad un arbitro unico nominato dal Presidente del Tribunale di Firenze su richiesta di una delle parti. L'istanza di arbitrato non può essere avanzata prima del decorso di trenta giorni dalla ricezione della convocazione formale. Il lodo è inappellabile e determina la parte soccombente in punto di spese di lite.

L'accettazione in via esclusiva della procedura dei punti a) e b) è condizione pregiudiziale per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti in contenzioso con l'Azienda.

Capo III

ALIENAZIONE A TERZI

Art. 19. offerta al pubblico

I beni immobili liberi da occupanti o che siano rimasti invenduti dopo l'esperimento delle procedure di cui al Capo precedente, sono alienati con offerta al pubblico.

Ai fini di cui al comma precedente, delle offerte è dato avviso pubblico sull'Albo Ufficiale dell'Azienda e sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

L'avviso contiene la descrizione del bene, il prezzo di stima e di vendita, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte.

Fermo quanto disposto dal secondo comma, possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione sui beni in alienazione.

Art. 20. ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione

Potranno essere ammessi a partecipare alla gare tutti coloro che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto.

In particolare, potranno essere ammesse offerte per procura speciale autenticata o per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e ss. c.c.

Nel caso l'aggiudicazione avvenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione, ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere dall'aggiudicazione stessa. Se la persona nominata è presente all'aggiudicazione, può accettare contestualmente firmando sul verbale d'asta.

L'aggiudicazione è disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo.

La stipulazione del contratto di compravendita avviene con le modalità di cui alla Sezione IV.

Qualora il primo esperimento della procedura di offerta al pubblico vada deserto, l'Azienda può disporre un ulteriore esperimento d'offerta con riduzione del prezzo di offerta non oltre il cinque per cento del valore di stima oppure procedere ai sensi del successivo art.21 mediante trattativa privata.

Art. 21 trattativa privata

Espletate le procedure di vendita di cui al presente regolamento senza che vi siano esiti positivi, l'Azienda può alienare gli immobili mediante la procedura della trattativa privata.