



PROVINCIA
DI FIRENZE

Regolamento per le alienazioni e la valorizzazione del patrimonio della Città metropolitana di Firenze

TITOLO I - Disposizioni Generali.....	3
CAPO I – Programma di alienazione	3
Art. 1 – Principi generali.....	3
CAPO II – Piano delle valorizzazioni.....	3
Art. 2 – Concessioni in uso a terzi dei beni immobili	3
Art. 2 bis – Concessioni di valorizzazione di beni immobili	4
TITOLO II – Procedure di alienazione beni immobili.....	4
CAPO I – Condizioni generali di vendita e stima dei beni.....	4
Art. 3 – Stima dei beni.....	4
Art. 4 - Condizioni generali di vendita.....	5
CAPO II - Offerta di Vendita.....	5
Art. 5 - Diritto di prelazione e offerta di vendita.....	5
Art. 6 - Stipulazione del contratto.....	6
CAPO III – Alienazione a terzi.....	6
Art. 7 - Asta pubblica.....	6
Art. 8 - Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione.....	6
Art. 9 - Trattativa privata diretta con un unico contraente.....	7
Art. 10 - Trattativa privata preceduta da Avviso pubblico.....	7
Art. 11 – Pagamento del prezzo di vendita.....	8
Art. 12 - Stipula del contratto.....	9
Art. 13 – Requisiti per la presentazione dell’offerta e ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive.....	9
CAPO III – Permuta.....	9
Art. 14 – Permuta.....	9
Art. 15 – Termini del procedimento.....	9
TITOLO III – Partecipazioni societarie.....	10
CAPO I - Dismissione ed alienazione partecipazioni societarie.....	10

<u>Art. 16 - Avvio procedura di dismissione/alienazione di partecipazioni societarie quotate e non quotate.....</u>	<u>10</u>
<u>Art 17 - Quantificazione del valore delle quote sociali ed esercizio del diritto di prelazione da parte degli altri soci.....</u>	<u>10</u>
<u>Art. 18 - Dismissione ed alienazione di partecipazioni societarie quotate.....</u>	<u>11</u>
<u>Art. 19 - Dismissione ed alienazione di partecipazioni societarie non quotate aventi esclusivo contenuto finanziario. Avviso informativo circostanziato</u>	<u>11</u>
<u>Art. 20 - Dismissione ed alienazione di partecipazioni societarie non quotate che espletano servizi strumentali per l'Ente.....</u>	<u>12</u>
<u>CAPO IV – Norme Finali.....</u>	<u>13</u>
<u>Art. 21- Entrata in vigore.....</u>	<u>13</u>

TITOLO I - Disposizioni Generali

CAPO I – Programma di alienazione

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 Città metropolitana di Firenze intende disciplinare le alienazioni e le valorizzazioni mediante concessioni 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. Con il presente regolamento la Città metropolitana di Firenze intende regolamentare anche la dismissione e alienazione della propria partecipazione in società pubbliche o a capitale misto pubblico/privato.
3. 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. Per gli immobili da valorizzare il Consiglio approva contestualmente il progetto di valorizzazione o le linee guida per la sua redazione.
4. 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.
5. 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), decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio dell'Ente.
6. Il suddetto elenco può essere modificato o integrato nel corso dell'anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o acquistati o valorizzati solo con specifico atto del Consiglio metropolitano.

CAPO II – Piano delle valorizzazioni

Art. 2 – Concessioni in uso a terzi dei beni immobili

1. Il Piano delle valorizzazioni individua i beni immobili che la Città metropolitana intende valorizzare mediante concessione della loro fruizione a persone giuridiche o a persone fisiche, mediante locazione, concessione, comodato, affitto.
2. I beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali dell'Ente e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato, sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
3. I beni del patrimonio indisponibile destinati ai fini istituzionali della Città metropolitana e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile, sono concessi in uso a terzi in base all'art. 828 del Codice Civile, mediante concessione amministrativa.
4. I beni del demanio Città metropolitana, destinati per loro natura o per le caratteristiche conferite dalle leggi a soddisfare prevalenti interessi della collettività, sono concessi in uso a terzi mediante concessione amministrativa.
5. I beni sono assegnati a canoni di mercato e mediante procedure di evidenza pubblica, ad eccezione :
 - a) delle assegnazioni a favore di Regione, Comuni e Società a totale partecipazione pubblica, che possono essere disposte direttamente dalla Direzione competente, previa autorizzazione del Sindaco o del Consigliere delegato

b) delle assegnazioni a favore di Organizzazioni senza scopo di lucro, che possono essere deliberate dal Consiglio, previa verifica della coerenza dell'attività svolta dal soggetto con i principi e le finalità della Città metropolitana.

6. E' facoltà della Consiglio metropolitano concedere in comodato beni immobili, qualora ricorrano obiettivi di tutela e di valorizzazione del bene o altre speciali circostanze inerenti lo svolgimento di attività di interesse generale. Al comodatario può essere imposto un obbligo di carattere economico che non sia in rapporto di corrispettivo con il beneficio e tale da non alterare la causa non onerosa del contratto.

Art. 2 bis – Concessioni di valorizzazione di beni immobili

1. Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito in Legge n. 410/2001 e dell'art. 58 della legge n. 133/2008 i beni immobili di proprietà della Città metropolitana possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche, fermo restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 422.

2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate dalla Direzione competente con procedure di evidenza pubblica, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, comunque non superiore ad anni 50 (cinquanta). Al termine della concessione tutte le opere realizzate sono acquisite al patrimonio della Città metropolitana senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

3. I soggetti interessati alla concessione del bene devono possedere:

- capacità a contrarre ovvero nel rispetto delle normative vigenti i requisiti specifici richiesti ai soggetti che vogliono instaurare rapporti di natura contrattuale con le pubbliche amministrazioni;
- capacità economico finanziaria adeguata all'investimento richiesto,
- capacità tecnico organizzativa ovvero esperienza maturata nella realizzazione di interventi di recupero e nella gestione delle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in concessione o di attività analoghe.

4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione, nuova costruzione, inclusa la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, gli oneri urbanistici e i contributi di costruzione, gli oneri di adeguamento catastale rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Il progetto edilizio d'intervento sull'immobile deve essere validato dall'Amministrazione, in analogia con l'art. 55 del D.P.R. n. 207/2010 .

5. Alla concessione di valorizzazione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 163/2006 , né quelle sulla locazione .

6. In caso di esperimento negativo della procedura di evidenza pubblica, si può procedere a trattativa diretta, previa consultazione pubblica finalizzata a verificare eventuali manifestazioni di interesse da parte di investitori ed operatori interessati a realizzare la valorizzazione dell'immobile.

TITOLO II – Procedure di alienazione beni immobili

CAPO I – Condizioni generali di vendita e stima dei beni

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 Città metropolitana 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. Detta documentazione è comunque da allegarsi in originale alla perizia consegnata all'Amministrazione.
3. Le valutazioni di stima devono essere redatte con il 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. 5 comma 1.
4. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di dodici mesi.
5. 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.
6. La relazione tecnica, necessaria per gli atti di compravendita, da consegnare al Notaio o all'Ufficiale rogante viene redatta dal soggetto incaricato della stima.

Art. 4 - Condizioni generali di vendita

1. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
 - La vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova;
 - L'acquirente si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta ad acquistare. L'amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stata adottata la determinazione di aggiudicazione definitiva;
 - L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto agli immobili;
 - In caso di vendita di immobile locato a terzi sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore/concessionario e in suo favore i compensi dovuti dal conduttore/concessionario per deterioramenti arrecati. In ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione/concessione in corso per tutti i diritti e oneri ivi contemplati.

CAPO II - Offerta di Vendita

Art. 5 - Diritto di prelazione e 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 Città metropolitana 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.
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 della Città metropolitana di una somma pari al 20% del prezzo 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. 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. 5, 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 comma 1 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 di concessione o dell'indennità di occupazione.

CAPO III – Alienazione a terzi

Art. 7 - Asta pubblica

1. I beni immobili liberi da persone e cose o che siano rimasti invenduti dopo l'esperimento delle procedure, di cui all'art.5, il cui valore di stima è superiore a € 50.000,00 sono alienati mediante asta pubblica secondo il criterio di cui all'art. 73 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'Avviso d'asta.
2. Il bene sarà aggiudicato al soggetto che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia maggiore o almeno pari a quello dell'Avviso d'asta.
3. Ai fini di cui al comma precedente, dell'Asta è dato avviso pubblico all'Albo Pretorio informatico della Città metropolitana, sul Bollettino Ufficiale della Regione, all' Albo Pretorio del Comune dove il bene è ubicato e informazione su almeno tre quotidiani di cui uno di interesse nazionale e due di interesse locale.
4. L'Avviso e l'informazione contengono la descrizione del bene, il prezzo di stima, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte.
5. Fermo quanto previsto al comma 3, possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione locale sui beni in alienazione.
6. Contestualmente all'indizione dell'asta pubblica, 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 9. La manifestazione di interesse, da far pervenire per iscritto entro il termine perentorio di 30 giorni, vincola l'amministrazione comunale all'acquisto del bene al prezzo di stima e dovrà essere perfezionata trasmettendo, entro 90 giorni, copia della Delibera del Consiglio Comunale di approvazione dell'acquisto con relativo impegno di spesa. I termini sono computati dal giorno di ricezione da parte del Comune della richiesta a presentare manifestazione d'interesse all'acquisto.
7. L'Avviso d'asta dovrà dare atto dell'interpello al Comune ai sensi del comma 6 e prevedere nel caso di richiesta d'acquisto da parte dello stesso, la revoca della procedura di vendita limitatamente al bene interessato. Il prezzo di vendita al Comune non potrà essere inferiore a quello stimato ai sensi dell'art. 3 e posto a base d'asta. Il pagamento del prezzo di vendita da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà avvenire contestualmente alla stipula del contratto entro 6 mesi dalla delibera comunale di impegno di spesa e dilazionato con le modalità di cui all'art. 11 del presente regolamento.
8. In caso di asta pubblica l'apertura delle offerte viene effettuata da apposita commissione di gara composta dal dirigente responsabile della procedura di alienazione, o altro dirigente appositamente delegato, con funzioni di Presidente, da almeno due dipendenti in qualità di testi e da un altro dipendente in qualità di segretario verbalizzante .

Art. 8 - Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione

1. Ai fini dell'aggiudicazione a terzi non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di stima.
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 Città metropolitana. 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.

3. Entro 3 giorni lavorativi dalla chiusura della seduta, l'aggiudicatario provvisorio dovrà procedere, a titolo di caparra, al versamento del 10% del prezzo di aggiudicazione secondo le modalità indicate nell'Avviso di asta pubblica.

4. La Città metropolitana dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, comunicherà, al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, l'aggiudicazione in via definitiva. Entro 20 giorni lavorativi dalla comunicazione, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento, con le modalità indicate nell'Avviso di asta pubblica, di un ulteriore importo a titolo di caparra pari al 10% del prezzo di aggiudicazione pena la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della caparra versata ai sensi del comma 3. La caparra sarà incamerata dalla Città metropolitana 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.

5. Nel caso in cui l'aggiudicatario provvisorio non proceda, nei termini indicati ai commi 3 e 4, al versamento della caparra, sarà dichiarato rinunciario e il bene sarà aggiudicato sempre in via provvisoria al soggetto che avrà presentato la seconda migliore offerta.

6. 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.

7. Gli immobili per i quali entrambe le procedure d'offerta al pubblico siano andate deserte possono infine essere venduti a trattativa privata secondo le modalità indicate nel successivo art. 10.

Art. 9 - Trattativa privata diretta con un unico contraente

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta con un singolo potenziale contraente nei seguenti casi:

- l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti pubblici in genere;
- in caso di permuta;
- quando l'interesse all'acquisizione può essere manifestato soltanto da un unico soggetto (ad esempio resedi non suscettibili di utilizzazione autonoma o con un unico confinante ecc.);
- in caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia prevedibile una difficile alienazione e il cui valore di stima, a norma dell'art. 3, sia pari o inferiore a € 10.000,00.

Il prezzo a base della trattativa privata dovrà essere stimato secondo quanto previsto dall'art. 3.

2. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta, anche nel caso in cui sia andato deserto l'avviso pubblico di cui all'art. 10 del presente regolamento. In tale ipotesi, il prezzo di vendita può essere anche convenuto in misura inferiore del 30% del prezzo stimato ai sensi dell'art. 3.

3. In deroga a quanto sopra, è consentita l'alienazione diretta di un bene a soggetti privati qualora la cessione sia prevista in specifici accordi o programmi di intervento con altri soggetti pubblici (Regione, Comuni, Società, Aziende ed Istituzioni) e sia finalizzata alla realizzazione sullo stesso immobile di opere ed investimenti che concorrono allo sviluppo economico del territorio della Città metropolitana. Tale finalità, da comprovarsi adeguatamente, deve risultare condivisa da tutti gli enti interessati o coinvolti nei specifici accordi o programmi. La determinazione del prezzo di vendita è rimessa ad un soggetto terzo.

Art. 10 - Trattativa privata preceduta da Avviso pubblico

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata preceduta da Avviso pubblico, nei seguenti casi:

A - nell'ipotesi di esperimento negativo delle due procedure di asta pubblica;

B - in caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia prevedibile una difficile alienazione e il cui valore di stima, a norma dell'art.3, sia compreso tra € 10.000,00 e € 50.000,00.

2. La trattativa privata di cui al comma precedente, è condotta previa individuazione di tutti i potenziali interessati mediante pubblicazione di Avviso pubblico, anche in presenza di espresse richieste d'acquisto. A tal fine l'Avviso dovrà essere pubblicato all'Albo Pretorio informatico della Città metropolitana e potrà esserne data informazione su quotidiani locali.

3. L'Avviso dovrà contenere tutte le modalità di presentazione della richiesta d'acquisto, nonché tutte le indicazioni di vendita.

4. Nell'ipotesi prevista al comma 1 lettera **A** il bene potrà essere acquistato ad un prezzo pari o superiore a quello riportato nell'Avviso di vendita e indicato con un ribasso del 30% del prezzo di stima (determinato ai sensi dell'art. 3). L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo migliore.

5. Nell'ipotesi prevista al comma 1 lettera **B** il bene potrà essere acquistato ad un prezzo pari o superiore a quello riportato nell'avviso di vendita e stimato ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento. L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo migliore.

6. In entrambe le ipotesi, in caso di parità d'offerta l'aggiudicazione sarà disposta al soggetto che ha indicato, unitamente all'offerta economica, i tempi più brevi per la stipula del contratto rispetto a quelli indicati nell'Avviso pubblico.

Art. 11 – Pagamento del prezzo di vendita

1. Il prezzo dovrà essere pagato per intero prima della stipula del contratto di vendita, salvo quanto previsto dai successivi commi 2 e 4. Nel caso in cui l'Avviso di asta o l'invito a presentare offerta richiedano il versamento di una caparra, l'acquirente procederà al versamento della somma dovuta a saldo alla data del rogito.

2. In relazione alla circostanza che la vendita dei beni sia finalizzata al finanziamento di spese d'investimento programmate nell'anno di riferimento, per importi d'asta superiori a € 50.000,00 e fino ad € 1.000.000,00 potrà essere prevista la rateizzazione del pagamento del prezzo fino ad un massimo di 18 mesi, per importi d'asta superiori a € 1.000.000,00 potrà essere prevista la rateizzazione del pagamento del prezzo fino ad un massimo di tre anni, purchè ciò sia compatibile con il quadro degli investimenti programmati e con le norme vigenti in materia di finanza pubblica, ivi compreso il rispetto delle norme relative al cosiddetto Patto di stabilità. In tal senso deve essere obbligatoriamente e preventivamente acquisito il competente e motivato parere del Dirigente dei Servizi Finanziari. L'importo rateizzato sarà maggiorato degli interessi in ragione di un tasso annuo pari a quello applicato dalla Tesoreria sulle giacenze di cassa al momento della concessione della rateizzazione, maggiorato di due punti e cinquanta.

3. Della possibilità di rateizzare il pagamento dovrà essere data esplicita informazione nell'Avviso di asta o nell'invito a presentare offerta. Si potrà procedere alla vendita con la clausola del "patto di riservato dominio" a norma dell'art. 1523 e seguenti del Codice Civile; in caso di immediato trasferimento del diritto di proprietà, a garanzia del debito residuo, potrà essere richiesta iscrizione di ipoteca per un valore pari al doppio dell'importo dovuto, ovvero il deposito di una fidejussione bancaria o assicurativa che obbligheranno il fideiussore ad eseguire il pagamento senza la previa escussione del debitore principale, a prima e semplice richiesta della Città metropolitana di Firenze, senza possibilità per il fideiussore di sollevare eccezioni di sorta ed in particolare quelle di cui agli articoli 1939, 1944, 1945 e 1957 del codice civile.

4. L'acquirente potrà dichiarare di effettuare il pagamento del prezzo dovuto a saldo o parte di esso, a mezzo di mandato irrevocabile di accredito alla Città metropolitana, del netto ricavo di mutuo bancario che istruirà presso un istituto di credito di sua scelta e con garanzia sull'immobile. Tale dichiarazione, a pena di decadenza dovrà essere effettuata al momento della presentazione dell'offerta economica di acquisto e l'accredito dovrà essere effettuato entro e non oltre 60 giorni dalla stipula del contratto di vendita.

Art. 12 - Stipula del contratto

1. Il Contratto è stipulato dal Dirigente del settore Patrimonio ed è rogato di norma da un notaio di fiducia dell'acquirente. Tutti gli oneri anche fiscali conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico della parte acquirente.
2. Il Contratto dovrà essere stipulato nel rispetto dei seguenti termini:
 - per immobili il cui valore di stima è inferiore o pari a € 200.000,00: entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva;
 - per immobili il cui valore di stima è superiore a € 200.000,00 e inferiore a € 1.000.000,00: entro 120 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva;
 - per immobili il cui valore di stima è pari o superiore a € 1.000.000,00: entro 150 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.
3. Qualora, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nei termini di cui al comma 2, l'atto con cui si dispone l'alienazione è revocato e l'Amministrazione tratterà la caparra versata ai sensi dell'art. 8, comma 3 e 4.
4. I termini indicati al comma 2, potranno essere prorogati una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

Art. 13 – Requisiti per la presentazione dell'offerta e ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive

1. Chiunque abbia interesse all'acquisto di uno degli immobili posti in vendita dall'amministrazione deve possedere i seguenti requisiti:
 - non si trovi in stato di fallimento o che sia incorso negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
 - non si trovi in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui è da ricomprendersi l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.
2. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti di cui al comma 1 è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni del D.P.R. n. 445/2000.
3. A tal fine, sono predisposte schede-tipo per l'accettazione da parte dei soggetti destinatari dell'offerta di vendita.
4. 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.
5. 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 – Permuta

Art. 14 – Permuta

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.
2. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
3. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte. Le ragioni economiche di scambio sono oggetto di apposita perizia di stima.

Art. 15 – Termini del procedimento

1. I procedimenti di alienazione di cui agli articoli 5, 7, 9 e 10 comma 1 lett. B, devono essere avviati entro 60 giorni dall'approvazione del piano delle alienazioni e dovranno concludersi nei termini previsti all'art. 12.
2. Il procedimento di alienazione di cui all'art. 10 comma 1 lett. A devono essere avviati entro 30 giorni dalla seduta pubblica con la quale è stata dichiarata deserta l'asta pubblica e concludersi nei termini previsti dall'art. 12.
3. Qualora il procedimento di alienazione di un bene avviato, ai sensi degli art. 5, 7, 9 e 10 comma 1 lett. B, non si concluda nell'esercizio finanziario di riferimento, la vendita può avvenire ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett. A, anche nell'esercizio finanziario successivo, senza necessità di espressa previsione del piano delle alienazioni.

TITOLO III – Partecipazioni societarie

CAPO I - Dismissione ed alienazione partecipazioni societarie

Art. 16 - Avvio procedura di dismissione/alienazione di partecipazioni societarie quotate e non quotate

1. La dismissione/ alienazione di partecipazioni societarie quotate e non quotate, da parte della Città metropolitana, a prescindere dallo strumento con cui tali operazioni vengano realizzate, sono disposte dal Consiglio metropolitano con propria deliberazione.
2. Si ha dismissione qualora la Città metropolitana proceda alla cessione della totalità della quote possedute oppure alla cessione di un numero di quote a seguito della quale la Città metropolitana passa dalla posizione di socio di maggioranza a socio di minoranza o comunque si altera il rapporto di forza all'interno della società.
3. Per alienazione si intende la cessione di un numero di quote di capitale predeterminato, che non si caratterizza quale dismissione della partecipazione societaria.

Art 17 - Quantificazione del valore delle quote sociali ed esercizio del diritto di prelazione da parte degli altri soci

1. Al fine di procedere alla dismissione/alienazione delle proprie quote sociali, la Città metropolitana procede alla stima del valore delle quote detenute secondo i criteri di seguito riportati.
2. Per le società quotate la stima è effettuata facendo riferimento al valore dei titoli riscontrato sui mercati finanziari regolamentati nel periodo dell'alienazione e tenendo conto dell'esigenza di incentivare la domanda di titoli al fine di assicurare il buon esito dell'operazione, anche qualora tale valore risulti inferiore al prezzo al quale si sono completate offerte precedenti dei medesimi titoli (art. 80, comma 7, Legge 289/2002 – Finanziaria 2003).
3. Quanto alla vendita di partecipazioni delle società non quotate, per la stima del valore della quota la Città metropolitana fa di norma riferimento al metodo del patrimonio netto di cui al punto 4 dell'art. 2426 del cod. civ.
4. In riferimento poi alla dismissione delle società, dove alla dismissione delle quote segue l'affidamento del servizio strumentale per l'Ente, la stima viene svolta sulla base di una perizia di "stima del valore della partecipazione e del servizio", in analogia a quanto previsto dall'art. 2343 cod. civ.
5. L'Amministrazione può comunque discostarsi dai criteri sopra indicati con provvedimento motivato che tenga conto di tutti gli aspetti ed obiettivi che si intendono perseguire con la dismissione/alienazione delle quote societarie.
6. Una volta individuato il valore della quota detenuta dall'Ente, anche se ciò non fosse previsto espressamente nello Statuto societario, la stessa quota sarà offerta in prelazione agli altri soci in base al dettato normativo di cui all'art. 2437 quater del Codice Civile in materia di diritto di opzione sulle azioni del socio recedente.

7. Nel caso in cui tale diritto non venga esercitato la Città metropolitana è libera di trasferire le proprie quote a soggetti diversi utilizzando per l'individuazione del contraente procedure di alienazione volte a garantire la massima trasparenza e non discriminazione di cui ai successivi articoli.

Art. 18 - Dismissione ed alienazione di partecipazioni societarie quotate.

1. Nel caso della dismissione/alienazione delle azioni detenute dalla Città metropolitana quale titoli di credito, l'Ente si atterrà alle relative regole di circolazione, dando *in primis* mandato al Tesoriere dell'Ente a vendere le proprie azioni sul mercato "telematico azionario" presso Borsa Italiana S.p.a., in osservanza degli obblighi civilistici, fiscali, tributari, giuspublicistici e regolamentari, previsti dalle vigenti disposizioni, nonché dalle regolamentazioni della CONSOB, Banca d'Italia ed ogni altra prassi necessaria.
2. La transazione è posta in capo al Tesoriere dell'Ente, nel regime di gratuità, con perfezionamento degli adempimenti di legge secondo quanto stabilito dalla normativa di riferimento ed in particolare dall'art. 2355 cod.civ., tenuto anche conto delle disposizioni che stabiliscono misure interdittive alla stipulazione di contratti con la P.A.
3. Qualora il Tesoriere dell'Ente non riesca a collocare le azioni sul mercato, la Città metropolitana si attiverà per istruire una procedura informale, senza pubblicazione di un bando di gara, secondo le modalità previste per l'asta pubblica di cui ai successivi articoli.

Art. 19 - Dismissione ed alienazione di partecipazioni societarie non quotate aventi esclusivo contenuto finanziario. Avviso informativo circostanziato

1. La dismissione/alienazione delle quote sociali ritenute non più strategiche, avente esclusivo contenuto finanziario, dovrà avvenire previa pubblicazione di un avviso contenente l'espressa volontà di trasferire a terzi le partecipazioni (procedura informale).
2. Nell'avviso dovrà essere specificato l'esatto oggetto del contratto e cioè se trattasi di vera e propria dismissione ovvero di mera alienazione di una quota di partecipazione della società, fornendo inoltre una breve descrizione di quest'ultima ed indicando dove e come potrà essere reperita ulteriore documentazione al fine di una disamina più approfondita da parte di chi fosse interessato all'acquisto.
3. La pubblicazione dell'avviso dovrà essere effettuata secondo le seguenti modalità e comunque nel rispetto dei principi generali contenuti nelle direttive comunitarie in materia di appalti pubblici:
 - In versione integrale, sull'Albo Pretorio Informatico dell'Amministrazione aggiudicatrice e sul sito della Società;
 - Per estratto, su uno/due quotidiani a diffusione sia nazionale che locale (a seconda del valore della quota detenuta della Città metropolitana);
 - Per estratto, sul B.U.R.T.
4. Ulteriori strumenti di pubblicità potranno essere di volta in volta individuati sulla base delle caratteristiche di ogni singola dismissione/ alienazione, tenendo comunque conto degli indirizzi di livello comunitario e delle normative sopravvenute in materia.
5. Qualora, scaduti i termini indicati nell'avviso, sia pervenuta:
 - o un'unica manifestazione di interesse relativa all'intera quota posta in vendita;
 - oppure, nel caso in cui l'avviso informativo lo consenta, più manifestazioni di interesse relative ciascuna ad uno o più lotti messi in vendita che, nel loro complesso, non superino l'intera quota posta in vendita la Città metropolitana procederà a trasferire le quote al soggetto o ai soggetti così individuati, nella misura da essi richiesta in sede di manifestazione di interesse.
6. Se al contrario, scaduti i termini indicati nell'avviso, siano pervenute:
 - più manifestazioni di interesse in ordine all'intera quota posta in vendita;
 - oppure, nel caso in cui l'avviso informativo lo consenta, più manifestazioni di interesse relative ciascuna ad uno o più lotti messi in vendita che, nel loro complesso, superino l'intera quota posta in vendita la Città metropolitana individuerà il cessionario delle quote poste in vendita tramite procedura informale, senza pubblicazione di un bando di gara, secondo la procedura prevista per l'asta pubblica di cui al R.D. 827/1924.

7. Nel caso in cui non vi fossero manifestazioni di interesse si procederà con un'ulteriore avviso nel quale si potrà prevedere un ribasso del valore delle quote non superiore al 10%. Qualora anche dopo l'ulteriore avviso non pervenissero manifestazioni di interesse all'acquisto, l'Amministrazione potrà procedere con la trattativa privata.

Art. 20 - Dismissione ed alienazione di partecipazioni societarie non quotate che espletano servizi strumentali per l'Ente.

1. Nel caso in cui ad essere dismesse siano le quote sociali, la procedura di vendita è quella individuata al precedente art. 19 del regolamento.
2. Nel caso in cui ad essere dismesse non siano solamente le quote sociali ma con tale operazione venga anche esternalizzato il servizio strumentale all'attività dell'Ente, la procedura per l'alienazione delle quote è effettuata tramite asta pubblica, previa pubblicazione di bando, con criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
3. Ai fini dell'aggiudicazione non sono ammesse offerte inferiori a quelle di stima.
4. Nel periodo di presentazione delle offerte stabilito dal relativo bando, ogni partecipante dovrà produrre, unitamente all'offerta, apposita cauzione, pari al 2% del prezzo a base d'asta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Città metropolitana.
5. L'alienazione sarà disposta a favore del soggetto che ha presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa per la Città metropolitana, tenuto quindi conto sia del prezzo che dell'offerta tecnica.
6. A presiedere le operazioni di gara è il Dirigente responsabile della procedura o altro Dirigente appositamente delegato, in qualità di Presidente di gara, assistito da due testimoni dallo stesso designati.
7. L'offerta tecnica costituirà oggetto di apposita valutazione svolta da una Commissione tecnica giudicatrice, nominata con apposito atto del Presidente di gara dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte e composta da un Presidente e due membri, con un dipendente dell'Ente che funge da segretario verbalizzante. La Commissione procederà all'esame ed alla valutazione dell'Offerta Tecnica attribuendo il punteggio sulla base dei criteri stabiliti nel bando di gara.
8. Nel caso di parità di miglior offerta tra due o più concorrenti il Presidente di gara inviterà i concorrenti a far pervenire, entro il termine stabilito nella medesima seduta pubblica, un'ulteriore offerta migliorativa. In caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.
9. L'aggiudicazione provvisoria avrà effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario, mentre per l'Amministrazione gli obblighi sono subordinati alla positiva verifica dei requisiti necessari alla stipula del contratto di compravendita.
10. L'Amministrazione ha comunque la facoltà di sospendere o revocare, in qualunque momento, la procedura e/o di non procedere alla vendita, a suo insindacabile giudizio, senza che possa essere avanzata alcuna pretesa o responsabilità nei suoi confronti.
10. L'aggiudicazione sarà effettuata anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida. Non sono ammesse offerte parziali o a ribasso. Le offerte parziali e/o inferiori al prezzo a base di gara non saranno considerate valide e saranno escluse dalla gara.
12. Se non sono state presentate offerte, la gara è dichiarata deserta.
13. L'aggiudicazione definitiva sarà disposta con atto dirigenziale successivamente al positivo avvenuto accertamento dei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese. Qualora da tali controlli emergesse la non veridicità di quanto dal concorrente dichiarato, lo stesso decadrà, ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000, dall'aggiudicazione e l'Amministrazione incamererà la cauzione provvisoria.
14. L'Ente darà comunicazione dell'esito della procedura all'aggiudicatario definitivo ed agli altri concorrenti ammessi alla procedura di gara.
15. All'aggiudicatario è fatto obbligo di stipulare il contratto per l'acquisto delle quote nel termine di 60 giorni e, nel caso in cui il bando preveda che il pagamento sia effettuato in unica soluzione, versare contestualmente il saldo del prezzo. Nel caso invece in cui il bando preveda un pagamento in denaro rateizzato, dovrà essere versato all'Amministrazione, alla stipula del contratto di cessione delle quote, un importo non inferiore al 20% del prezzo di offerta, e l'importo non versato all'atto della cessione delle quote da parte dell'Amministrazione dovrà essere garantito con fidejussione bancaria o assicurativa

incondizionata ed irrevocabile “a prima richiesta” da presentarsi almeno 15 giorni prima della data fissata per la stipulazione del contratto.

16. La fidejussione si intende accettata qualora il Dirigente Responsabile del Procedimento riconosca la validità della cauzione, accettandola espressamente, per conto dell'Amministrazione, così come stabilito dall'art. 57 del R.D. 827/1924.

17. All'aggiudicatario della procedura è richiesta la costituzione di un'ulteriore garanzia che copra tutti gli impegni del contratto di servizio. L'aggiudicatario, entro dieci giorni dal ricevimento della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, dovrà pertanto prestare una garanzia pari al 10% dell'importo contrattuale.

18. Qualora il primo esperimento della procedura di offerta al pubblico vada deserto, l'Amministrazione potrà disporre un ulteriore esperimento d'offerta accogliendo offerte in ribasso non superiori al 20% di quello di stima. Nel caso in cui la gara vada ulteriormente deserta l'Amministrazione potrà disporre una nuova procedura nella quale potranno essere accolte anche offerte inferiori rispetto a quella stabilita in precedenza, tenuto conto del preminente interesse pubblico all'alienazione, della realtà socio-economica presente al momento della vendita e di ogni altro elemento teso a privilegiare la dismissione della partecipazione societaria rispetto alla prezzo di vendita. Qualora anche con gli altri esperimenti di gara l'Amministrazione non riesca ad individuare il soggetto aggiudicatario si potrà procedere con la trattativa privata, previa individuazione di tutti i potenziali interessati mediante pubblicazione di Avviso pubblico, anche in presenza di espresse richieste d'acquisto.

19. A tal fine l'Avviso dovrà essere pubblicato all'Albo Pretorio informatico della Città metropolitana, fatte salve ulteriori forme di pubblicità ritenute di volta in volta idonee. L'Avviso dovrà contenere tutte le modalità di presentazione della richiesta d'acquisto, nonché tutte le indicazioni di vendita.

CAPO IV – Norme Finali

Art. 21- 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