



Città di Lecco

# Comune di Lecco

Piazza Diaz, 1 – 23900 Lecco (LC) - Tel. 0341/ 481111- Fax. 286874 - C.F.00623530136

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Numero 31 del 06.09.2010

**OGGETTO:** MODIFICA DEL REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE

Il Consiglio Comunale si è riunito il giorno sei del mese di settembre nella Sala Consiliare della Residenza Municipale, in seduta di prima convocazione, per trattare l'argomento in oggetto.

Risultano presenti i signori Consiglieri:

	PRESENTI	ASSENTI		PRESENTI	ASSENTI
Virginio Brivio – <b>Sindaco</b>	X		Giorgio Gualzetti	X	
Alfredo Marelli – <b>Pres. Consiglio</b>	X		Alberto Invernizzi	X	
Stefano Citterio	X		Alessandro Magni	X	
Salvatore Rizzolino	X		Ezio Venturini	X	
Prashanth Cattaneo	X		Roberto Castelli		X
Stefano Angelibusi	X		Fabio Dadati	X	
Andrea Frigerio	X		Stefano Chirico	X	
Enrico Mazzoleni	X		Mauro Piazza	X	
Michaela Licini	X		Ivan Mauri	X	
Luigi Marchio	X		Filippo Boscagli	X	
Raffaella Cerrato	X		Antonio Pasquini	X	
Marco Caccialanza	X		Angela Fortino	X	
Viviana Parisi	X		Dario Romeo	X	
Giorgio Buizza	X		Cinzia Bettega	X	
Alberto Colombo	X		Lamberto Bodega	X	
Nives Rota		X	Stefano Parolari		X
Jacopo Ghislanzoni	X		Giorgio Siani	X	
Ernesto Palermo	X		Giulio De Capitani	X	
Casto Giuseppe Pattarini	X		Giovanni Colombo	X	
Elisa Corti	X		Pierino Locatelli	X	
Antonio Pattarini	X		<b>T O T A L E</b>	<b>38</b>	<b>03</b>

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio Comunale, Alfredo MARELLI, assistito dal Segretario Generale, Paolo CODARRI.

Il Presidente del Consiglio Comunale sceglie, quali Scrutatori, i Consiglieri Comunali:

M. Licini – E. Venturini – P. Locatelli



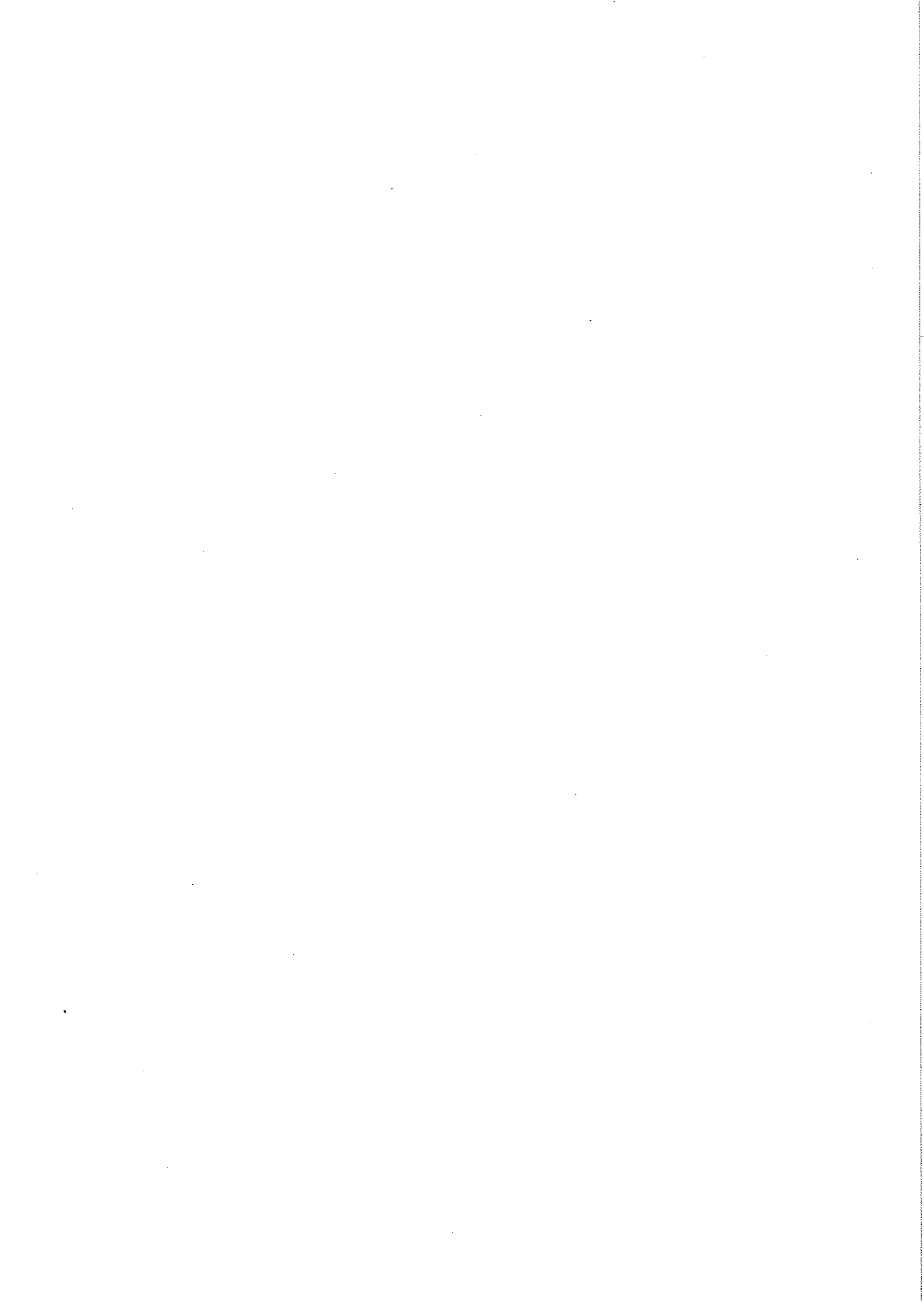
## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

1. con propria deliberazione n. 29 del 06.04.1998 ha approvato il regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale;
2. il regolamento suddetto ha consentito all'Amministrazione Comunale di alienare i beni del patrimonio che di volta in volta sono stati inseriti nel piano delle vendite, incamerando così proventi da destinare alla realizzazione di investimenti;
3. le procedure e le modalità previste nel regolamento si sono dimostrate fino ad ora sufficientemente appropriate;
4. al fine di valorizzare maggiormente i principi di trasparenza, efficienza, efficacia, economicità ed imparzialità della pubblica amministrazione, vengono proposte modifiche al regolamento;
5. la Commissione II "Bilancio, Tributi, Aziende e Società Controllate, Tariffe dei Beni e Servizi Pubblici, Attività Economiche e Produttive" nella seduta del 16.07.2010 ha esaminato le modifiche proposte e ha richiesto ulteriori specificazioni;

Ritenuto di apportare modifiche al regolamento, anche in recepimento delle indicazioni della Commissione II, di cui si riportano le principali:

1. articolo 1: è stato inserito il contenuto del primo comma dell'articolo 1471, secondo il quale non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona gli amministratori dei beni dello Stato, dei Comuni, delle Province o degli altri Enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
2. articolo 3: le modifiche discendono dalle disposizioni introdotte dall'articolo 58 del d.l. 112/2008 in base al quale è fatto obbligo alle amministrazioni pubbliche di procedere alla ricognizione dei beni ad uso non strumentale per l'esercizio delle proprie funzioni istituzionali attraverso la redazione di un apposito elenco dei beni suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Ad ogni bene è attribuito un valore o di stima indicativa o determinato attraverso apposita perizia;
3. articolo 6: per garantire la parità di trattamento tra i partecipanti alla gara, è stata eliminata, nei casi non espressamente previsti dalla legge, la facoltà di conferire ad uno o più promittenti acquirenti il diritto di prelazione;
4. articolo 7: è stata inserita la facoltà per l'Amministrazione Comunale di alienare direttamente i propri beni ad altri Enti pubblici di natura non economica, esplicitandone adeguatamente le motivazioni ed al fine di conseguire gli interessi istituzionali degli Enti coinvolti;
5. articolo 10: indipendentemente dal valore del bene e dalla modalità di vendita sono stati uniformati sia i termini di pubblicazione (non inferiore a 15 giorni) sia le relative modalità (privilegiando gli strumenti informatici);
6. articolo 11: è stato modificato il termine entro cui il contratto di vendita deve essere stipulato ed è stata inserita, in analogia ai principi del codice dei contratti, la clausola in base alla quale, trascorso inutilmente tale termine, le parti non debbano considerarsi ulteriormente vincolate, salva la possibilità per il Comune di chiedere il risarcimento dei danni;



7. articolo 12: viene mantenuta la facoltà di diminuire, in caso di diserzione dell'asta pubblica e della relativa trattativa privata, il prezzo di vendita del 20% del prezzo iniziale a base d'asta. Dalla lettura combinata degli articoli 3 e 12 emerge che il bene potrà essere alienato al massimo ad un valore inferiore del 20% rispetto a quanto riportato nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ovvero al valore medesimo (in caso di perizia di valore inferiore o uguale al valore di stima) o al valore superiore (in caso di valore di perizia superiore al valore di stima). Dovrà essere inoltre nuovamente (ed eventualmente) autorizzata l'alienazione del bene da parte del Consiglio Comunale qualora la procedura al ribasso dia esito negativo, sebbene il valore così determinato risulti superiore alla stima indicata nel piano;

Visto l'allegato 1) relativo al raffronto tra il testo vigente e quello modificato;

Visto l'allegato 2) riportante lo schema di regolamento definitivo, in recepimento anche delle indicazioni della Commissione II;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto l'art. 42 del decreto legislativo 267/2000 "Attribuzioni dei Consigli";

Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi del decreto legislativo n. 267/2000;

⇒ Nel corso del dibattito il gruppo consiliare "Lega Nord – Lega Lombarda" propone l'emendamento (allegato nr. 3): eliminare il comma 3 dell'art. 7 del regolamento.

Tale emendamento viene posto in votazione, ottenendo il seguente risultato:

- n. 5 voti favorevoli (Bettega, G. Colombo, De Capitani, Locatelli e Siani) e n. 31 voti contrari. L'emendamento viene respinto a maggioranza. (Non partecipano al voto i consiglieri Angelibusi e L. Bodega).

⇒ Nel corso del dibattito l'assessore al patrimonio, Mario Moschetti, propone il seguente emendamento aggiuntivo all'articolo 7, comma 3, allegato agli atti, allegato 4: dopo le parole evidenza pubblica, inserire la parole: "*e ferma restando comunque l'osservanza dei principi di congruità e di trasparenza e l'applicazione dell'art. 4 del presente regolamento*".

Tale emendamento viene posto in votazione, ottenendo il seguente risultato:

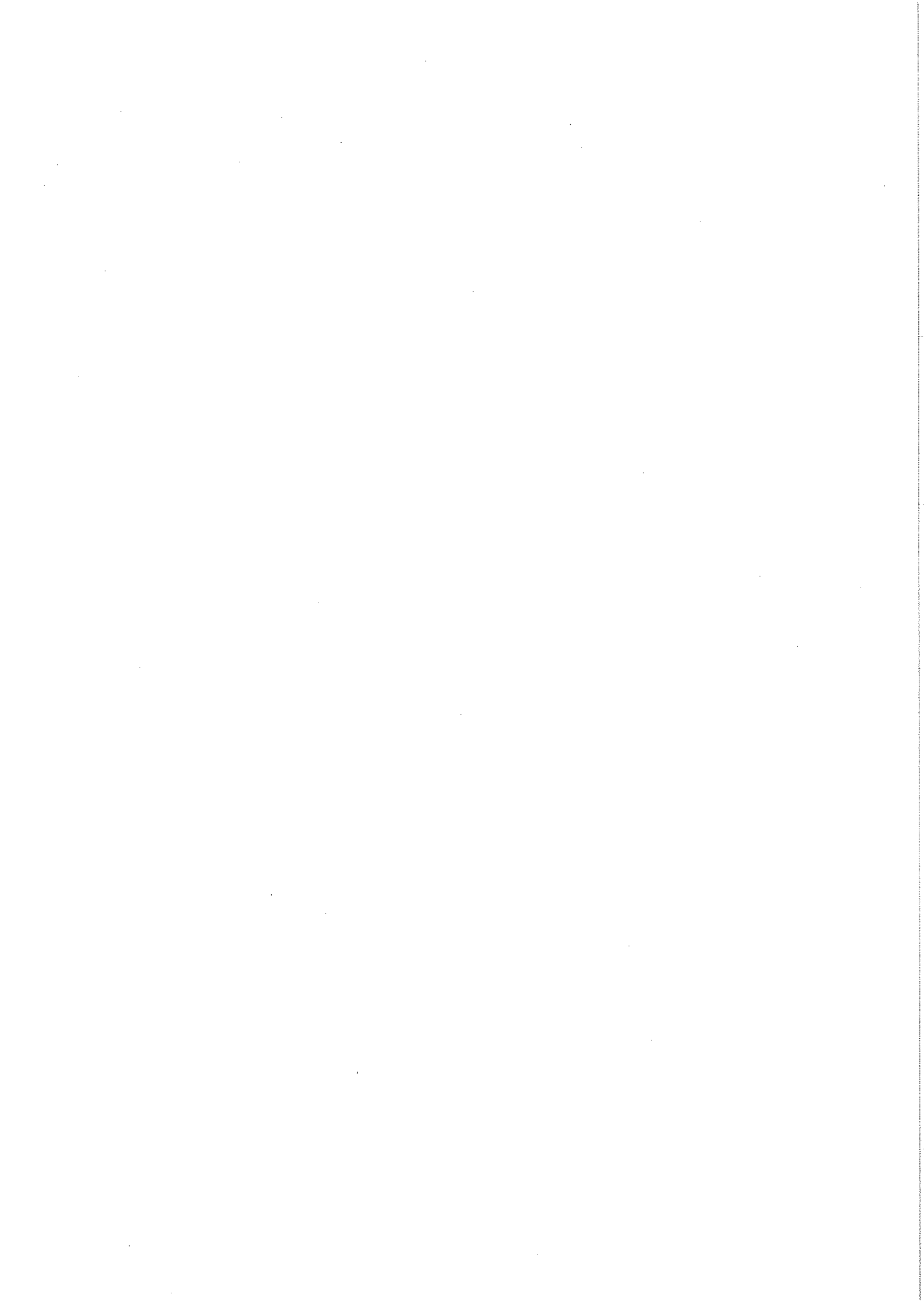
- n. 36 voti favorevoli. Non partecipano al voto i Consiglieri Angelibusi e Bodega.

L'emendamento viene accolto.

Quindi il Presidente dispone di procedere alla votazione finale (approvazione del regolamento come sopra emendato).

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con n. 32 voti favorevoli e n. 6 astenuti (Bettega, Bodega, G. Colombo, De Capitani, Locatelli e Siani)



## **DELIBERA**

1. gli allegati 1) e 2) formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dandosi atto che l'allegato nr. 2 è modificato per effetto dell'approvazione dell'emendamento presentato dall'assessore Moschetti;
2. di approvare le modifiche al regolamento per l'alienazione e la gestione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale, approvato inizialmente con propria deliberazione n. 29 del 06.04.1998, tenuto conto anche delle indicazioni della Commissione II e dell'accoglimento dell'emendamento di cui sopra;
3. di dare atto che il predetto regolamento, così come modificato ed emendato, è formato di numero 13 articoli come da allegato 2).

Stante l'urgenza, con separata votazione, con n. 31 voti favorevoli e n. 7 astenuti (Bettega, Bodega, Chirico, G. Colombo, De Capitani, Locatelli e Siani)

## **DELIBERA**

l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.





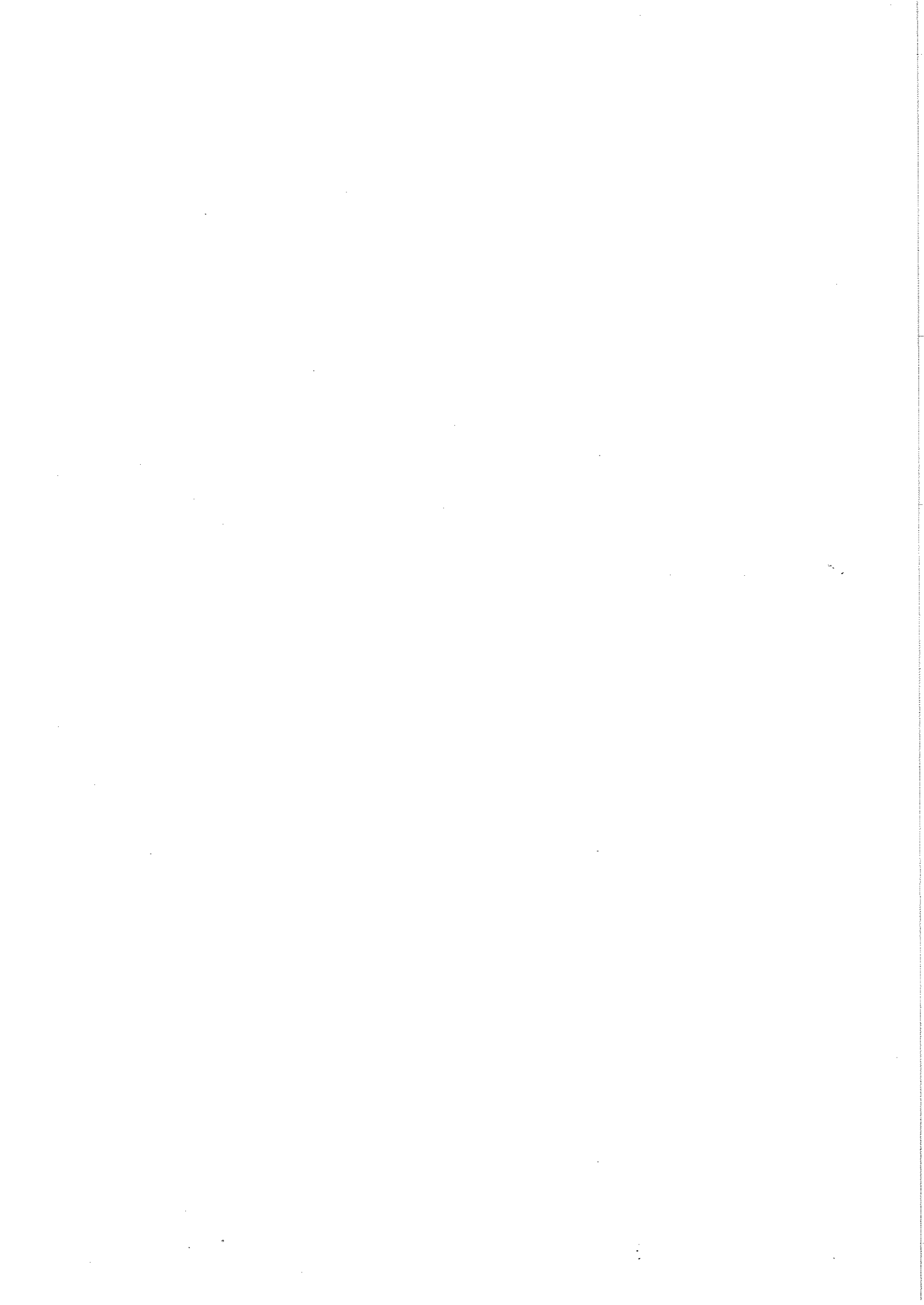
**PARERE TECNICO DI CUI ALL' ART. 49 D. LGS. 267/2000**

si esprime **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione avente ad oggetto "MODIFICA DEL REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE", ID n. 4830925 del 21.07.2010.

Lecco, 21.07.2010



**IL DIRETTORE DEL SETTORE**  
*Michele Brivio*





IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO



IL SEGRETARIO GENERALE

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE.**

## ART.1

## OGGETTO E FINALITÀ

Il presente regolamento disciplina le procedure di vendita del patrimonio immobiliare del ~~comune~~ Comune secondo criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per ~~acquistare~~ acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, ai sensi dell'art. 12 - comma 2 - della Legge 15 maggio 1997, n.127 e pertanto anche in deroga alle norme di cui alla Legge 783/1908, nonché al regolamento approvato con R.D. n. 454/1909.

## ART.2

## AMBITO DI APPLICAZIONE

1. I beni patrimoniali del Comune, di qualunque provenienza, disponibili per la vendita, saranno alienati secondo le norme del presente regolamento, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile e le norme civilistiche.

2-2. Ai sensi dell'articolo 1471, comma 1°, punto 1°, del Codice Civile "Divieti speciali di comperare", non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle provincie o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura.

3. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono alienati secondo le modalità stabilite dalla Legge 560/1993.

## ART.3

## BENI DA ALIENARE

Il valore dei beni da alienare è, di norma, indicato nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato ai sensi del D.L. 112/2008 nonché nel Bilancio ~~preventivo~~ di previsione annuale e in quello pluriennale sulla base di una stima di massima effettuata dagli Uffici Comunali-

I beni da alienare sono inseriti nel PEG di cui al D.Leg.vo n. 77111995, qualora non sia già disponibile la perizia. Il valore indicato è considerato quale valore minimo di vendita ad eccezione di quanto previsto dal successivo articolo 12.

## ART.4

## INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, ~~una volta approvato il PEG,~~ con riferimento ai valori correnti di mercato per ~~i~~ beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più confacenti alla natura del bene da valutare.

2. La perizia estimativa, redatta da un tecnico abilitato ~~e asseverata,~~ deve espressamente specificare:

- I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- Il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente, all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale e particolare al fine di individuare la scelta della procedura.

3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto ~~dell'I.V.A.~~ di imposte e tasse, ~~se dovute~~ dovute, sul quale saranno effettuate le offerte.

4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamenti catastali, costi delle perizie, ecc.), amministrative e finanziarie necessarie per la redazione e la stipula degli atti conseguenti la

gara, nonché le spese relative all'espletamento della gara stessa (tecniche, amministrative, pubblicazione, ~~ecc.~~ e varie), oltre ad oneri fiscali, finanziari e notarili.

#### ART. 5

##### BENI VINCOLATI

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o usufruenti di contributi, a qualsiasi titolo concessi, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo, qualora occorrente.

#### ART. 6

##### VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione ~~deve~~ deve essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

~~2. Per gli immobili non assoggettati per Legge, a diritto di prelazione, è facoltà dell'A.C. consentirne l'esercizio.~~

~~3.~~ 2. Ogni qualvolta venga esercitata la prelazione, quale prezzo di vendita si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara (aggiudicazione provvisoria).

#### ART. 7

##### MODALITA' DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante asta pubblica o trattativa privata, secondo le modalità procedurali stabilite dalla legge per l'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato, approvata con R.D. del 18.11.1923 n.2440 e dal relativo regolamento di attuazione approvato con R. D. del 23.05.1924 n.827, in quanto per analogia applicabili.

2. Il sistema ordinario di alienazione è l'asta pubblica, salvo i casi di cui al successivo art.9.

3. In ogni caso l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere, senza l'espletamento di procedure ad evidenza pubblica, alla vendita di immobili di sua proprietà a favore di altri Enti Pubblici non economici, per ragioni di motivato interesse pubblico, non applicandosi nella fattispecie di cui al presente comma il disposto dei successivi articoli 8, 9 e 10.

#### ART. 8

##### L'ASTA PUBBLICA

1. L'asta sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete ~~in miglioramento della~~ confrontarsi con il prezzo base ai sensi dell'art.73, lettera c) e art.76 del R.D. 23.05.1924, n.827~~7~~.

2. Si potrà procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida dal Presidente di gara (art.69 R.D. 23.05.24 n.827).

3. Nel caso di aumenti uguali si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art.77 del R.D. n.827/1924.

#### ART. 9

##### LA TRATTATIVA PRIVATA

1. I beni immobili oggetto del presente Regolamento, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga conveniente, possono essere alienati a trattativa privata, esclusivamente nei seguenti casi:

a) allorché sia avvenuta una diserzione d'asta, sempre che non siano variati, se non a tutto vantaggio del Comune, il prezzo e le condizioni di vendita;

b) allorché l'alienazione risulti all'interno di una permuta di beni promossa dall'Amministrazione Comunale per pubblico interesse e nella quale la differenzaa condizione che il permutante corrisponda la relativa differenza di valore (in caso di non equivalenza in danno al Comune in ordine al valore dei rispettivi beni permutati);

della valutazione periziata dei beni in permuta non superi il 15% del valore inferiore degli stessi;

c) allorché l'alienazione risulti all'interno di una convenzione relativa ad un piano urbanistico attuativo, sempre che sia l'Amministrazione Comunale promotrice dell'iniziativa per preminenti interessi pubblici.

2. Per l'ipotesi di cui alla lett. a) del presente articolo, si applicano quando compatibili, le disposizioni di cui all'art.11.

Nei casi di cui alle lett. b) e c), ~~l'A.C.~~ l'Amministrazione Comunale, ai fini della contrattazione, comunicherà le forme, le modalità e le cautele che, relativamente ai casi concreti, riterrà opportune essere osservate.

#### ART. 10

##### PUBBLICITA'

1. A seconda della natura, del potenziale interesse dell'acquisto del bene, della sua potenziale utilizzazione e/o del valore venale, ~~ricercabile ad un mercato più o meno vasto a livello nazionale e internazionale,~~ si adottano le forme di pubblicità di volta in volta ritenute opportune.

2. Le condizioni minime che, comunque, nell'ottica di cui al punto precedente, devono essere osservate, valutate le circostanze, le prerogative e le possibilità, sono le seguenti:

a) Asta pubblica e trattativa privata in seguito a diserzione di asta:

~~fino a L. 100 milioni: indipendentemente dal valore del bene, pubblicazione per 15 gg. all'Albo Pretorio del Comune di Lecco e di quello dove il bene insiste, e su un giornale a tiratura locale nonché bollettini immobiliari gratuiti, a tiratura locale, con eventuale apertura di siti informatici;~~

~~fino a L. 500 milioni: pubblicazione per 30 gg. almeno 15 giorni- all'Albo Pretorio del Comune di Lecco e di quello dove il bene insiste, su uno e due giornali a tiratura almeno regionale nonché bollettini immobiliari gratuiti a tiratura sul sito web istituzionale del Comune di Lecco, su almeno regionale, nel bollettino ufficiale della regione, ed infine eventuale apertura siti informatici e riviste specializzate; un giornale a tiratura locale;~~

~~fino a L. 1.000 milioni: pubblicazione per 45 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Lecco e di quello dove il bene insiste, su almeno un giornale a tiratura nazionale e bollettini immobiliari gratuiti a tiratura nazionale, nonché pubblicazione sulla G.U., con eventuale apertura siti informatici e riviste specializzate;~~

~~oltre L. 1.000 milioni: pubblicazione per 60 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Lecco e di quello dove il bene insiste, su due giornali a tiratura nazionale, bollettini immobiliari gratuiti a tiratura nazionale, nonché pubblicazione sulla GUCE, con eventuale apertura siti informatici.~~

b) Trattativa privata in seguito a diserzione asta-

~~Perché la volontà dell'A.C. è già stata resa nota mediante la pubblicità esperita per la vendita con asta pubblica, l'A.C. osserverà tali parametri:~~

~~indipendentemente dall'importo: pubblicazione per 30 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Lecco e nel Comune dove il bene insiste nonché su un giornale a tiratura locale, uno a tiratura nazionale;~~

e) Permuta.

Ai fini della trasparenza e del buon andamento della pubblica amministrazione l'A.C. l'Amministrazione Comunale assoggetterà ~~la~~ il ~~bezzato~~ lo schema di permuta con indicazione dell'oggetto, valore e modalità della permuta alla pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Lecco e dove il bene insiste, ~~al fine di consentire eventuali osservazioni in merito e sul sito web istituzionale del Comune di Lecco.~~

#### ART. 11

##### MODALITA' E TEMPI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ED AGGIUDICAZIONE

1. L'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultanti anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata.

~~L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.~~

2. Il termine per la presentazione delle offerte è di 10 gg. successivi alla scadenza di pubblicazione del relativo bando. Saranno ammesse, dunque, a partecipare alla gara tutte le offerte pervenute al protocollo del Comune entro e non oltre ~~la data anzidetta~~ il termine anzidetto.

3. Per essere ammessi alla gara gli interessati dovranno costituire prima della presentazione dell'offerta un deposito cauzionale pari al 10% dell'importo del bene posto a base di gara. Tale deposito dovrà essere effettuato nei modi stabiliti dal bando.

4. L'aggiudicazione è definitiva. ~~Essa non è soggetta ad alcun ulteriore passaggio, se non per eccezionali e comprovate ragioni, salvo l'esercizio di annullamento in autotutela in caso di riscontrata illegittimità.~~ Della stessa ~~L'A.C.aggiudicazione~~ l'Amministrazione Comunale prenderà atto con propria ~~deliberazione~~ proprio provvedimento.

5. Il prezzo d'acquisto dovrà essere versato integralmente dall'acquirente al momento ~~della~~ entro la data di stipulazione dell'atto di compravendita.

~~L'atto di compravendita sarà stipulato entro il termine perentorio fissato e comunicato dall'Amministrazione Comunale e comunque entro 90 giorni dalla data del verbale d'asta, successivamente alla comunicazione di avvenuta aggiudicazione del bene da parte dell'Amministrazione Comunale, entro 180 giorni dalla data del verbale d'asta. L'acquirente, dovrà attivarsi nell'espletamento di tutte le procedure necessarie per la stipulazione dell'atto notarile. Ove la comunicazione afferente l'aggiudicazione del bene non pervenga all'aggiudicatario, quest'ultimo potrà ritenersi svincolato dall'offerta, con restituzione del deposito versato. Qualora, invece, la mancata stipula avvenga per cause imputabili all'aggiudicatario, verranno meno gli effetti dell'aggiudicazione, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di agire per eventuali danni, in primo luogo mediante l'escussione della cauzione versata.~~

Il versamento del deposito avrà carattere di acconto.

La cauzione, per i concorrenti non aggiudicatari, sarà svincolata con sollecitudine e comunque entro i termini stabiliti nel bando.

~~6. Nel caso in cui l'aggiudicatario non consenta la valida formazione del contratto, egli è soggetto alla perdita del deposito cauzionale definitivo ed il bene sarà rivenduto dall'Amministrazione a seguito di nuovo incanto; nel caso di differenza in meno fra il prezzo della prima vendita e quello della seconda, il primo aggiudicatario sarà tenuto a rimborsare al Comune la differenza di prezzo e gli interessi relativi decorsi fino al pagamento. Nel caso di differenza in più, l'eccedenza profitta al Comune.~~

~~7. E' fatto salvo per l'Amministrazione il diritto di agire, nelle opportune sedi, per il risarcimento di eventuali altri danni.~~

#### ART. 12

##### ESPERIMENTI DI GARA IN RIDUZIONE

1. ~~Qualora, per l'alienazione di un bene, sia l'asta pubblica in prima istanza e l'eventuale trattativa privata in seconda istanza, siano andate deserte, l'A.C. può il Direttore del settore competente potrà diminuire il prezzo indicato nella perizia di stima~~ gara fino ad un valore massimo del 20% del valore inizialmente indicato a base d'asta, mediante al massimo due riduzioni.

~~2. Tale gara sarà esperita mediante asta pubblica a meno che nel frattempo non siano intervenute le condizioni di cui al comma 1 lett. b) e c) del precedente art.9.~~

~~2. Si procederà a vendita secondo quanto disposto dal precedente articolo 8 e quindi dal comma 1 del presente articolo.~~

#### ART. 13

##### DISERZIONE DI GARA

1. ~~Con diserzione si intende il caso in cui non sia stata presentata alcuna offerta e non invece il caso in cui siano state presentate offerte irregolari e non valide.~~

~~2. In quest'ultimo caso - stante l'interesse di potenziali acquirenti - occorre ribandire la gara secondo il sistema ordinario di vendita.~~

~~ART. 14~~

FORO COMPETENTE

1. Per qualsiasi controversia è competente il Foro di Lecco.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'L' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.







COMUNE DI LECCO

Allegato alla deliberazione C.C. n. 31 del 06/02/2010 ALLEGATO 2)

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO



IL SEGRETARIO GENERALE

## REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE.

### ART.1

#### OGGETTO E FINALITÀ

Il presente regolamento disciplina le procedure di vendita del patrimonio immobiliare del Comune secondo criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, ai sensi dell'art. 12 - comma 2 - della Legge 15 maggio 1997, n.127 e pertanto anche in deroga alle norme di cui alla Legge 783/1908, nonché al regolamento approvato con R.D. n. 454/1909.

### ART.2

#### AMBITO DI APPLICAZIONE

1. I beni patrimoniali del Comune, di qualunque provenienza, disponibili per la vendita, saranno alienati secondo le norme del presente regolamento, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile e le norme civilistiche.
2. Ai sensi dell'articolo 1471, comma 1°, punto 1°, del Codice Civile "Divieti speciali di comperare", non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle provincie o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura.
3. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono alienati secondo le modalità stabilite dalla Legge 560/1993.

### ART.3

#### BENI DA ALIENARE

Il valore dei beni da alienare è, di norma, indicato nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato ai sensi del D.L. 112/2008 nonché nel Bilancio di previsione annuale e in quello pluriennale sulla base di una stima di massima effettuata dagli Uffici Comunali, qualora non sia già disponibile la perizia. Il valore indicato è considerato quale valore minimo di vendita ad eccezione di quanto previsto dal successivo articolo 12.

### ART.4

#### INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, con riferimento ai valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più confacenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa, redatta da un tecnico abilitato, deve espressamente specificare:
  - I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - Il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente, all'acquisizione, configurato in relazione al territorio nazionale o regionale, locale e particolare al fine di individuare la scelta della procedura.
3. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto di imposte e tasse, se dovute, sul quale saranno effettuate le offerte.
4. A tale prezzo, come sopra determinato, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamenti catastali, costi delle perizie, ecc.), amministrative e finanziarie necessarie per la redazione e la stipula degli atti conseguenti la gara, nonché le spese relative all'espletamento della gara stessa (tecniche,



amministrative, pubblicazione, e varie), oltre ad oneri fiscali, finanziari e notarili.

#### ART.5

##### BENI VINCOLATI

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o usufruenti di contributi, a qualsiasi titolo concessi, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria del vincolo, qualora occorrente.

#### ART.6

##### VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione deve essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.
2. Ogni qualvolta venga esercitata la prelazione, quale prezzo di vendita si intende il prezzo corrispondente alla migliore offerta pervenuta in seguito alla gara (aggiudicazione provvisoria).

#### ART. 7

##### MODALITA' DI VENDITA

1. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante asta pubblica o trattativa privata, secondo le modalità procedurali stabilite dalla legge per l'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato, approvata con R.D. del 18.11.1923 n.2440 e dal relativo regolamento di attuazione approvato con R. D. del 23.05.1924 n.827, in quanto per analogia applicabili.
2. Il sistema ordinario di alienazione è l'asta pubblica, salvo i casi di cui al successivo art.9.
3. In ogni caso l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere, senza l'espletamento di procedure ad evidenza pubblica, e ferma restando comunque l'osservanza dei principi di congruità e di trasparenza e l'applicazione dell'art. 4 del presente regolamento, alla vendita di immobili di sua proprietà a favore di altri Enti Pubblici non economici, per ragioni di motivato interesse pubblico, non applicandosi nella fattispecie di cui al presente comma il disposto dei successivi articoli 8, 9 e 10.

#### ART. 8

##### L'ASTA PUBBLICA

1. L'asta sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base ai sensi dell'art.73, lettera c) e art.76 del R.D. 23.05.1924, n.827.
2. Si potrà procedere all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida dal Presidente di gara (art.69 R.D. 23.05.24 n.827).
3. Nel caso di aumenti uguali si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art.77 del R.D. n.827/1924.

#### ART. 9

##### LA TRATTATIVA PRIVATA

1. I beni immobili oggetto del presente Regolamento, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga conveniente, possono essere alienati a trattativa privata, esclusivamente nei seguenti casi:
  - a) allorché sia avvenuta una diserzione d'asta, sempre che non siano variati, se non a tutto vantaggio del Comune, il prezzo e le condizioni di vendita;
  - b) allorché l'alienazione risulti all'interno di una permuta di beni promossa dall'Amministrazione Comunale per pubblico interesse a condizione che il permutante corrisponda la relativa differenza di valore (in caso di non equivalenza in danno al Comune in ordine al valore dei rispettivi beni permutati);
  - c) allorché l'alienazione risulti all'interno di una convenzione relativa ad un piano urbanistico attuativo, sempre che sia l'Amministrazione Comunale promotrice dell'iniziativa per preminenti interessi pubblici.
2. Per l'ipotesi di cui alla lett. a) del presente articolo, si applicano quando compatibili, le disposizioni di cui all'art.11.



Nei casi di cui alle lett. b) e c), l'Amministrazione Comunale, ai fini della contrattazione, comunicherà le forme, le modalità e le cautele che, relativamente ai casi concreti, riterrà opportune essere osservate.

#### ART. 10

##### PUBBLICITA'

1. A seconda della natura, del potenziale interesse dell'acquisto del bene, della sua potenziale utilizzazione e/o del valore venale, si adottano le forme di pubblicità di volta in volta ritenute opportune.

2. Le condizioni minime che, comunque, nell'ottica di cui al punto precedente, devono essere osservate, valutate le circostanze, le prerogative e le possibilità, sono le seguenti:

a) Asta pubblica e trattativa privata in seguito a diserzione di asta: indipendentemente dal valore del bene, pubblicazione per almeno 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Lecco e di quello dove il bene insiste, sul sito web istituzionale del Comune di Lecco, su almeno un giornale a tiratura locale;

b) Permuta.

Ai fini della trasparenza e del buon andamento della pubblica amministrazione l'Amministrazione Comunale assoggetterà lo schema di permuta con indicazione dell'oggetto, valore e modalità della permuta alla pubblicazione per 15 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Lecco e dove il bene insiste e sul sito web istituzionale del Comune di Lecco.

#### ART. 11

##### MODALITA' E TEMPI PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE ED. AGGIUDICAZIONE

1. L'immobile sarà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso e quali risultanti anche dalla relazione di perizia tecnica allo scopo effettuata.

2. Il termine per la presentazione delle offerte è di 10 gg. successivi alla scadenza di pubblicazione del relativo bando. Saranno ammesse, dunque, a partecipare alla gara tutte le offerte pervenute al protocollo del Comune entro e non oltre il termine anzidetto.

3. Per essere ammessi alla gara gli interessati dovranno costituire prima della presentazione dell'offerta un deposito cauzionale pari al 10% dell'importo del bene posto a base di gara. Tale deposito dovrà essere effettuato nei modi stabiliti dal bando.

4. L'aggiudicazione è definitiva, salvo l'esercizio di annullamento in autotutela in caso di riscontrata illegittimità. Della stessa aggiudicazione l'Amministrazione Comunale prenderà atto con proprio provvedimento.

5. Il prezzo d'acquisto dovrà essere versato integralmente dall'acquirente entro la data di stipulazione dell'atto di compravendita.

L'atto di compravendita sarà stipulato, successivamente alla comunicazione di avvenuta aggiudicazione del bene da parte dell'Amministrazione Comunale, entro 180 giorni dalla data del verbale d'asta. L'acquirente, dovrà attivarsi nell'espletamento di tutte le procedure necessarie per la stipulazione dell'atto notarile. Ove la comunicazione afferente l'aggiudicazione del bene non pervenga all'aggiudicatario, quest'ultimo potrà ritenersi svincolato dall'offerta, con restituzione del deposito versato. Qualora, invece, la mancata stipula avvenga per cause imputabili all'aggiudicatario, verranno meno gli effetti dell'aggiudicazione, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di agire per eventuali danni, in primo luogo mediante l'escussione della cauzione versata.

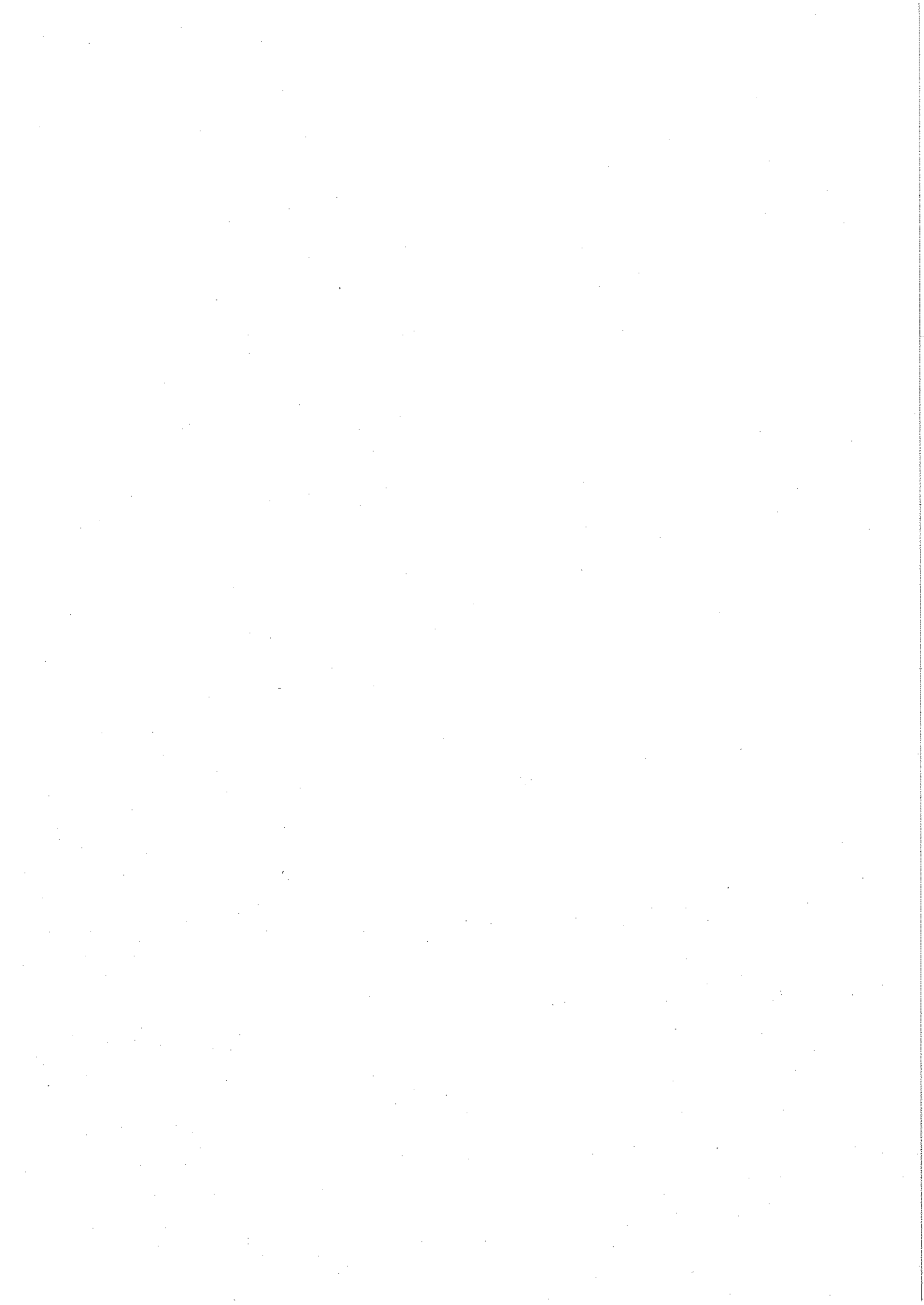
Il versamento del deposito avrà carattere di acconto.

La cauzione, per i concorrenti non aggiudicatari, sarà svincolata con sollecitudine e comunque entro i termini stabiliti nel bando.

#### ART. 12

##### ESPERIMENTI DI GARA IN RIDUZIONE

1. Qualora, per l'alienazione di un bene, sia l'asta pubblica in prima istanza e l'eventuale trattativa privata in seconda istanza, siano andate deserte, il



Direttore del settore competente potrà diminuire il prezzo di gara fino ad un valore massimo del 20% del valore inizialmente indicato a base d'asta, mediante al massimo due riduzioni.

2. Si procederà a vendita secondo quanto disposto dal precedente articolo 8 e quindi dal comma 1 del presente articolo.

ART. 13

FORO COMPETENTE

1. Per qualsiasi controversia è competente il Foro di Lecco.





6/9/2010

ALLEGATO 3

Proposta di emendamento:



COMUNE DI LECCO

Allegato alla deliberazione C.C. n. 3 del 06/09/2010

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO



IL SEGRETARIO GENERALE

Eliminazione del comma 3 dell'art. 7 del Regolamento per l'adempimento del patrimonio comunale.

Punto nr 4 dell'O.d.G. del Consiglio Comunale di Lecco del 6/9/2010

per il presente  
Pw

LEGA NORD  
CBLA

## DOMANDE DI ATTUALITA'

Nome Consigliere Comunale: \_\_\_\_\_

Motivo dell'intervento: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### Art. 52 del Regolamento di funzionamento del Consiglio Comunale

La domanda di attualità consiste nella richiesta al Sindaco o alla Giunta diretta ad avere conoscenza o notizie su fatti recenti e sopravvenuti e non riconducibili ad una delle questioni da trattare in base all'ordine del giorno

### Art. 62 del Regolamento di funzionamento del Consiglio Comunale


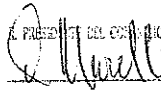
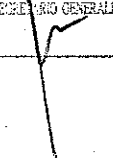

Le domande di attualità non possono superare la durata di tre minuti ciascuna, trenta complessivamente.

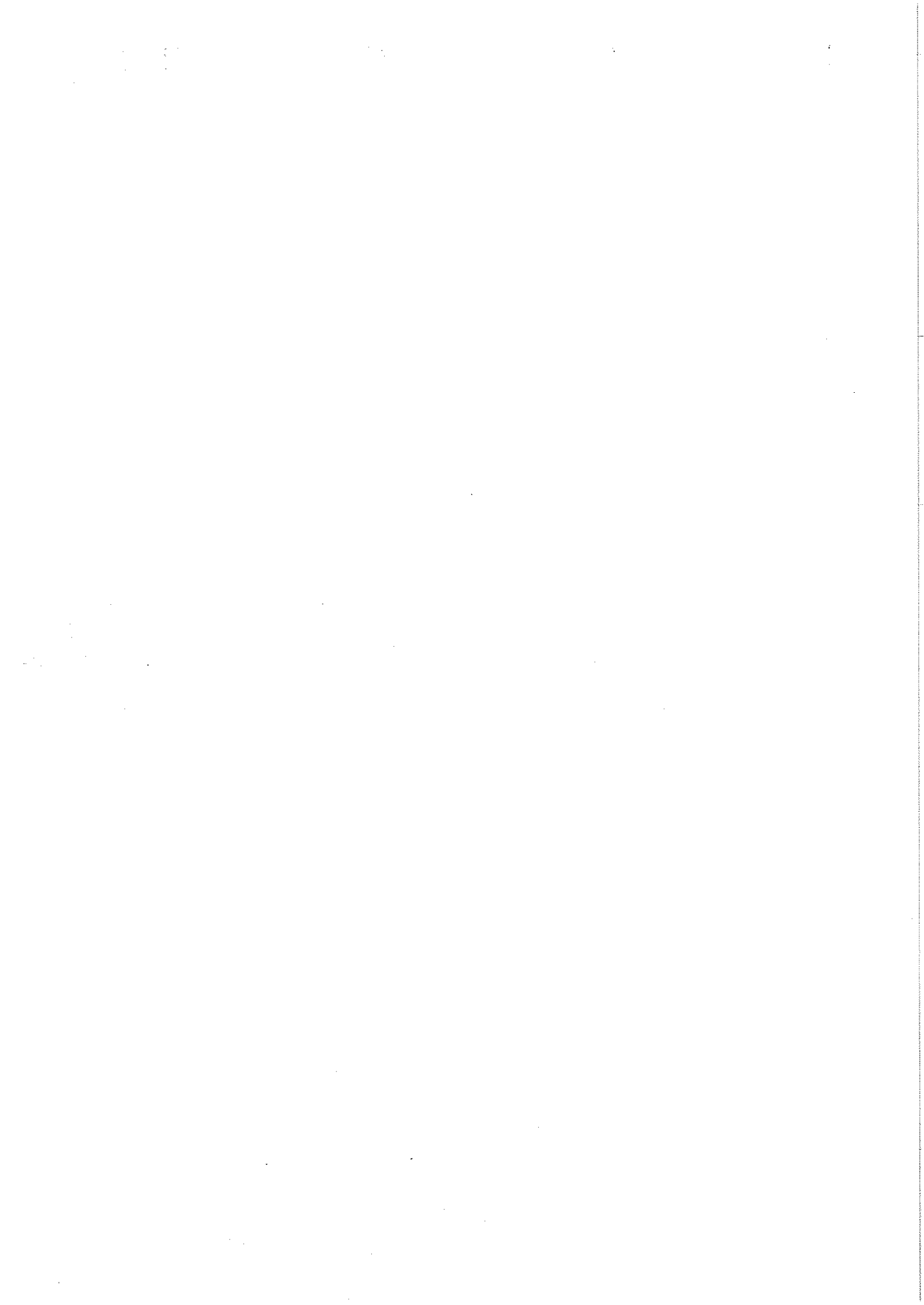
BTENDAMENTO ACCUNTIVO An. Rosdett  
ART. 7. C3  
dopo le parole "videns publice",  
insurre le parole "a fine <sup>come</sup> ~~restano~~  
<sup>come</sup> l'osservanza dei principi di congruità  
e di trasparenza e l'applicazione dell'art  
4 del presente regolamento"

ALLEGATO 4

Adere presente.

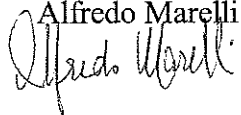


  
COMUNE DI LUCCA  
Allegato alla deliberazione C.C. n. 31 del 06/02/20  
PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
  
IL SEGRETARIO GENERALE  
  




Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Alfredo Marelli  




IL SEGRETARIO GENERALE

Paolo Codarri  


---

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il **17 SET, 2010** e vi rimarrà affissa  
per 15 giorni consecutivi fino al **2 OTT, 2010**, ai sensi dell'art. 124, 1° comma,  
del D.Lgs. n. 267/2000.

Li, **17 SET, 2010**



IL SEGRETARIO COMUNALE  


---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data .....

Li,



IL SEGRETARIO GENERALE  
Paolo Codarri

