



Comune di Lecco

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE

(approvato dal Consiglio comunale il 6 settembre 2010, con deliberazione n. 31)

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

Modalità 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 opportuno essere osservate.

Art. 10 Pubblicità

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 Modalità 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.