



**CITTÀ DI  
GIUSSANO**

# **REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE ALIENAZIONI DI BENI IMMOBILI DEL COMUNE DI GIUSSANO**

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 28 in data 7 giugno 2010

## INDICE

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento e finalità
- Art. 2 - Programmazione delle alienazioni
- Art. 3 - Valutazione
- Art. 4 - Provenienza dei beni
- Art. 5 - Procedura di vendita
- Art. 6 - Procedura aperta
- Art. 7 - Offerte e aggiudicazione
- Art. 8 - Procedura ristretta
- Art. 9 - Procedura diretta
- Art. 10 - Diritto di prelazione
- Art. 11 - Divieto speciale di acquistare
- Art. 12 - Contratto
- Art. 13 - Prezzo
- Art. 14 - Gare esperite
- Art. 15 - Riserva di non aggiudicazione
- Art. 16 - Norme transitorie e finali
- Art. 17 - Entrata in vigore

#### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento e finalità**

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della legge 15.05.1997 n. 127, le modalità di alienazione dei beni immobili del Comune di Giussano, in deroga alle disposizioni di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. La finalità del presente regolamento è quella di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale.

#### **Art. 2 - Programmazione delle alienazioni**

1. Con apposito atto consiliare il Comune di Giussano approva il Piano di alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale che intende avviare, valido sino a nuova deliberazione.
2. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 267/2000.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio comunale può inoltre stabilire, in momenti diversi, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del Patrimonio immobiliare comunale.

#### **Art. 3 - Valutazione**

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato, mediante perizia di stima redatta da personale tecnico comunale o, nei casi di particolare complessità da indicare nel provvedimento di conferimento, da un professionista esterno appositamente incaricato. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.
2. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.).
3. In sede di programmazione annuale, i beni immobili da alienare possono essere valutati di norma sulla base di una stima effettuata a cura della struttura tecnica del Comune.

#### **Art. 4 - Provenienza dei beni**

1. Possono essere alienati i beni che siano nell'effettiva e comprovata disponibilità del Comune.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per usucapione ed altre cause. In particolare, beni di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario a seguito di espropriazione possono essere alienati, salvo che sia stata avviata procedura o ricorrano i presupposti di retrocessione a favore dei proprietari un tempo espropriati.
3. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel piano delle alienazioni di cui al precedente art. 2, commi

1) e 2), costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.

4. La vendita di beni di interesse storico ed artistico e di quelli vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è subordinata all'espletamento della formalità dell'autorizzazione, prelazione o di liberazione dal vincolo, prevista dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 5 - Procedura di vendita**

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede mediante:
  - a) procedura aperta;
  - b) procedura ristretta;
  - c) procedura diretta.
3. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del competente Dirigente di Settore, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

#### **Art. 6 - Procedura aperta**

1. In via generale, è adottato il criterio della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua potenziale utilizzazione sia riconducibile ad un mercato vasto, a livello sovracomunale.
2. Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 9 lettera b), è obbligatoria l'indizione di una procedura aperta, con esclusione di ogni altro tipo di procedura, tutte le volte in cui il valore del bene, stabilito secondo le modalità di cui al precedente art. 3, sia pari o superiore a 200.000,00 euro.
3. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:
  - a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
  - b) la procedura di gara;
  - c) il prezzo posto a base di gara;
  - d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
  - e) l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
  - f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
  - g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
  - h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 3;
  - i) l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
  - j) l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
  - k) i termini e le modalità di pagamento;
  - l) eventuali altre dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.

4. Alla gara è data pubblicità mediante le forme ritenute più idonee, di volta in volta individuate. In particolare, l'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito internet del Comune e mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene.
5. Quando il prezzo base di gara sia pari o superiore a 200.000,00 Euro, gli avvisi vengono pubblicati per estratto sulla stampa locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.
6. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso. In caso d'urgenza, i termini possono essere abbreviati della metà.
7. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto di compravendita.
8. La cauzione sarà svincolata con sollecitudine per i concorrenti non aggiudicatari.
9. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

#### **Art. 7 - Offerte e aggiudicazione**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.
2. Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
3. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

#### **Art. 8 - Procedura ristretta**

1. Salvo che l'Amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con la procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura ristretta quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art. 3, sia inferiore ad euro 200.000,00.
2. In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e nel luogo di ubicazione dell'immobile, per almeno quindici giorni, invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro il termine ivi stabilito.
3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art. 6, terzo comma.

4. Per la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto si rinvia agli artt. 6 e 12 del presente Regolamento.

#### **Art. 9 - Procedura diretta**

1. La procedura diretta - intendendosi la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un solo soggetto - è ammessa nelle seguenti ipotesi:
  - a) quando siano state effettuate le procedure aperte o ristrette e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
  - b) nei casi in cui, qualunque sia il valore dell'immobile, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici ovvero di Associazioni senza scopo di lucro ovvero di Enti Religiosi, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
  - c) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
  - d) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta integrale o con conguaglio in denaro con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa.
2. I beni immobili oggetto di vendita mediante procedura diretta non sono soggetti ad alcuna forma di pubblicità.

#### **Art. 10 - Diritto di prelazione**

1. Per l'alienazione degli immobili detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con procedura di alienazione.
2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione.
3. Il diritto di prelazione è riconosciuto in capo al detentore dell'immobile e, per i casi in cui la legge non preveda già un diritto di prelazione (come nel caso di confinanti coltivatori diretti<sup>1</sup>), è riconosciuto in favore dei confinanti del bene oggetto di alienazione, nonché in favore dei soggetti che, titolari di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di superficiari, siano interessati all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà. Sono considerati confinanti i titolari del diritto di proprietà dei beni immediatamente limitrofi secondo le risultanze catastali, ovvero, in subordine, per gli appartamenti in condominio, i proprietari di altri appartamenti nel medesimo condominio, secondo il criterio del maggior rilancio tra gli aventi diritto.
4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al titolare del diritto allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara, maggiorato del 5% del prezzo posto a base di gara.
5. In caso di gara andata deserta o in cui le offerte siano state irregolari o non valide, se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al titolare del diritto allo stesso prezzo posto a base di gara, maggiorato del 10%.
6. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, nonché in caso di gara andata deserta o in cui le offerte siano state irregolari o non valide, la prelazione può essere esercitata mediante apposita comunicazione scritta da far pervenire al Comune:
  - per il detentore nel termine di trenta giorni dalla comunicazione scritta da parte del responsabile del procedimento;

---

<sup>1</sup> Prelazione prevista a favore dei confinanti coltivatori diretti di cui alle Leggi n. 590 del 26/5/65, art. 8 e n. 817 del 14/8/71, art. 7.

- per i confinanti, i conduttori, i superficiari ed i concessionari, nel termine di trenta giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune dell'esito di aggiudicazione. Alla predetta comunicazione deve essere allegata una cauzione di cui al precedente art. 6, co. 3, lett. i).

7. Il diritto di prelazione sul bene decade in caso di mancato esercizio nei termini stabiliti.

#### **Art. 11 - Divieto speciale di acquistare**

1. Sono in ogni caso esclusi dalle procedure di gara:

- a) coloro che si trovino in causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- b) i dipendenti del Comune di Giussano che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- c) gli Amministratori comunali;
- d) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 3, comma 1.

Per i soggetti di cui sopra, l'esclusione opera sia direttamente sia per interposta persona nonché per il relativo coniuge e parenti (collaterali o affini) fino al 4<sup>o</sup> grado.

2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

#### **Art. 12 - Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto di compravendita (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritto di segreteria, frazionamenti ecc.) sono a carico dell'acquirente. In tal caso, quest'ultimo è tenuto a versare al Comune di Giussano gli importi dovuti, secondo le modalità indicate nella rispettiva procedura di aggiudicazione.
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.
4. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
5. Non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni, rispetto a quanto indicato nel contratto di compravendita.

#### **Art. 13 - Prezzo**

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita al momento della stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il Comune attiverà le garanzie previste nell'avviso di gara (cauzione, depositi, polizze fidejussorie, ecc) secondo le modalità previste dallo stesso e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.
3. Sono posti a carico dell'acquirente anche le spese sostenute dal Comune per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni, ecc.).

#### **Art. 14 - Gare esperite**

1. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli avvisi di gara.
2. In particolare, l'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

#### **Art. 15 - Riserva di non aggiudicazione**

1. L'Amministrazione comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In questo caso, l'Amministrazione procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

#### **Art. 16 - Norme transitorie e finali**

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si rinvia alle norme di leggi e regolamenti vigenti in materia.

#### **Art. 17 - Entrata in vigore**

1. Il presente Regolamento entra in vigore al compimento di un periodo di deposito presso la segreteria comunale della durata di dieci giorni, da effettuare successivamente all'esecutività della delibera di approvazione.