



**Comune di Lavagna**  
*Città Metropolitana di Genova*

# **REGOLAMENTO PER LA ALIENAZIONE** **DEI BENI IMMOBILI COMUNALI**

Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale num. 28 in data 29/04/2011

Modificato con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale  
num. 38 in data 10-11-2017



**Comune di Lavagna**  
*Città Metropolitana di Genova*

## **REGOLAMENTO ALIENAZIONE BENI IMMOBILI**

### **ART. 1 – FINALITÀ ED OGGETTO**

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 15 maggio 1997 num. 127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti immobiliari appartenenti al Comune di Lavagna in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 num. 783 e successive modificazioni, al regolamento approvato co R.D. 17 giugno 1919 num. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità di Stato e degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Con le disposizioni del presente Regolamento il Comune assicura adeguati criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.

Il presente Regolamento costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'Ente.

### **ART. 2 – BENI ALIENABILI**

Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
- b) I beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) I beni immobili facenti parte del Demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;
- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

Il motivato inserimento dei beni di cui alle lettere b) e c) nel Piano delle Alienazioni di cui al successivo art. 3 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.

Per i beni di interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

### **ART. 3 – PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**

Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente art. 2 il Consiglio comunale approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, previsto dall'art. 58 del D.L. num. 112/2008 convertito il Legge num. 133/2008.

Il Piano costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del D. Lgs. 18 agosto 2000, num. 267, è adottato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.

Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.



**Comune di Lavagna**  
*Città Metropolitana di Genova*

Il Consiglio Comunale può comunque stabilire, in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle alienazioni immobiliari.

**ART. 4 – PREZZO DI VENDITA**

I beni da alienare vengono preventivamente valutati al prezzo di mercato a cura degli uffici tecnici del Comune, o dall'Agenzia del Territorio ovvero da Commissioni tecniche o da professionisti esterni appositamente incaricati quando ricorrano particolari esigenze.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) I criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- b) Il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.

Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima maggiorato per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dall'Ente.

L'importo risultante dalla perizia estimativa è da ritenersi IVA esclusa.

**ART. 5 - PROCEDURE DI VENDITA**

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente regolamento si procede mediante:

- a) Asta pubblica;
- b) Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
- c) Trattativa privata diretta;
- d) Permuta.

**ART. 6 – ASTA PUBBLICA**

Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede di norma mediante Asta Pubblica secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 25 maggio 1924 num. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 4.

In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

**ART. 7 – ASTA PUBBLICA – OFFERTE**

L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.

L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Dirigente Responsabile.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta o della trattativa privata previa gara ufficiosa.



**Comune di Lavagna**  
*Città Metropolitana di Genova*

Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare secondo le norme del codice civile.

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere il sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

**ART. 8 – ASTE DESERTE**

Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto.

Dopo la seconda asta andata deserta, l'Amministrazione:

- nel caso in cui almeno un soggetto dimostri interesse per l'immobile, può vendere il bene a trattativa privata diretta anche ribassando il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo del 10%.
- Nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di non dar corso alla procedura di alienazione.

**ART. 9 – CAPACITÀ A CONTRATTARE**

L'acquirente deve avere la capacità a contrattare con la pubblica amministrazione e non incorrere nei divieti di alienazione previsti dall'art. 1471 del codice civile. A tal fine insieme all'offerta, deve presentare dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante l'inesistenza di causa di esclusione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e dei divieti di alienazione di cui all'art. 1471 del codice civile.

**ART. 10 – GARANZIE E CAUZIONE**

Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

La parte acquirente viene immessa in possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando di gara, viene determinata in misura pari al 10% del valore del bene e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.



**Comune di Lavagna**  
*Città Metropolitana di Genova*

**ART. 11 – TRATTATIVA PRIVATA PRECEDUTA DA GARA UFFICIOSA**

Alle alienazioni immobiliari contemplate nel presente Regolamento si procede mediante Trattativa Privata preceduta da gara ufficiosa nel seguente caso:

- alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo €. 30'000,00) per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali, ecc.).

In tale ipotesi l'alienazione del bene avviene a trattativa privata previa valutazione delle offerte acquisite dall'Amministrazione a seguito di Avviso Pubblico di vendita da pubblicarsi per 15 giorni consecutivi unicamente all'Albo Pretorio on line, sul sito internet del Comune e sul sito Appaltiguria. L'alienazione è disposta con Determinazione del Dirigente Responsabile a favore del miglior offerente.

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un prezzo inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 5 posto a base delle offerte da presentare.

La lettera recante la manifestazione di interesse deve contenere l'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto del bene e ad essa deve essere allegata idonea cauzione ai sensi del precedente art. 10.

Al fine di garantire la trasparenza e la pubblicità del procedimento viene data notizia della vendita e delle modalità di presentazione ed esame delle offerte mediante Avviso Pubblico nelle forme indicate dal successivo art. 14.

Per le garanzie si applica il precedente art. 10.

Nel giorno stabilito dall'Avviso di Vendita una Commissione costituita dal Dirigente competente con funzione di Presidente e da due dipendenti comunali con l'assistenza di un dipendente comunale in funzione di segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

**ART. 12 – TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA**

Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o Enti partecipati o costituiti dal Comune, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazioni di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati;
- e) in caso di aste andate deserte secondo stabilito all'art. 8.



**Comune di Lavagna**  
*Città Metropolitana di Genova*

In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 4.

Nel caso previsto dalla lettera e) il prezzo determinato in base all'art. 4 viene aumentato del 10% per la mancata effettuazione della gara.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

La stipula del contratto dovrà essere preceduta dalla pubblicazione della deliberazione del Consiglio Comunale con la quale il Comune provvede alla alienazione ai sensi del presente articolo.

La pubblicazione sarà effettuata per 20 giorni consecutivi in forma integrale sull'Albo Pretorio on line e sul sito internet del Comune di Lavagna.

Per le garanzie e la cauzione si applica il precedente art. 10.

#### **ART. 13 – PERMUTA**

Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata con enti e privati di beni immobili patrimoniali disponibili. La permuta, sempre ~~che sia compresa nella deliberazione consiliare di programmazione, conforme alle previsioni~~ dell'art. 3 del presente Regolamento, deve essere approvata con delibera del Consiglio Comunale in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.

#### **ART. 14 - PUBBLICITÀ**

Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono garantite adeguate forme di pubblicità sia alle alienazioni tramite asta sia alle alienazioni a trattativa privata preceduta da gara informale al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

I bandi delle aste devono essere pubblicati:

- a) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o superiore all'importo di €. 500.000,00: in forma integrale all'Albo Pretorio on line e sul sito WEB del Comune di Lavagna, sul sito Appaltiguria, con pubbliche affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene, per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno regionale, per estratto sul Bollettino Ufficiale Regionale;
- b) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia compreso tra €. 500.000,00 e €. 30.000,00: in forma integrale all'Albo Pretorio on line e sul sito WEB del Comune di Lavagna, sul sito Appaltiguria, con pubbliche affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene;
- c) quando il valore delle singole alienazioni contenute nel bando sia pari o inferiore ad €. 30.000,00: in forma integrale all'Albo Pretorio on line e sul sito WEB del Comune di Lavagna, sul sito Appaltiguria, con pubbliche affissioni sia in forma integrale che per estratto nel Comune di ubicazione del bene.



**Comune di Lavagna**  
*Città Metropolitana di Genova*

Gli avvisi di vendita relativi alle trattative private precedute da gara informale devono essere pubblicati: in forma integrale all'Albo Pretorio on line e sul sito WEB del Comune di Lavagna; un estratto dell'Avviso dovrà essere altresì diffuso tramite comunicato stampa.

Ulteriori forme di pubblicità possono essere previste di volta in volta nei provvedimenti di vendita di cui al successivo art. 15, tenendo conto della loro effettiva forza penetrativa nel mercato immobiliare al fine di raggiungere tutti i potenziali interessati all'acquisto. I canali di pubblicità utilizzabili possono essere individuati, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle edizioni di bollettini immobiliari o di riviste specializzate, anche via WEB, o nella capillare informativa (anche attraverso la diffusione di volantini nei pubblici esercizi), nel territorio comunale laddove si ravvisi che l'interesse del bene oggetto della procedura sia circoscritto a quello stretto ambito territoriale.

**ART. 15 – DETERMINAZIONI DI VENDITA**

L'asta pubblica viene indetta con determinazione del Dirigente, sulla base del programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari o della specifica deliberazione del consiglio comunale nei casi previsti dal presente regolamento. In particolare il provvedimento individua il bene come previsto dal precedente articolo, approva il bando di gara e impegna la spesa per le pubblicazioni. Qualora si proceda per trattativa privata preceduta da gara ufficiosa, la determinazione del Dirigente approva l'Avviso pubblico, contenente le informazioni essenziali relative al bene ed alla presentazione delle offerte.

**ART. 16 – PRELAZIONE**

Le procedure di alienazione previste dal presente regolamento garantiscono i diritti di prelazione previsti dalla Legge.

**ART. 17 – NORMA FINALE**

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente di settore e al Regolamento dei contratti del Comune di Lavagna.

\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*\_\*

