



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI
Medaglia d'Oro al V.M.

REGOLAMENTO DELLE ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Articolo 1 Finalità e oggetto

- 1 Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Sesto San Giovanni in attuazione del disposto di cui all'art. 12, comma 2 della Legge 15 maggio 1997 n. 127. Le finalità che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:
 - semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
 - rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni;
 - introdurre criteri di valutazione delle proposte d'acquisto complementari al criterio del prezzo.
- 2 Con il presente regolamento sono disciplinati, in particolare:
 - le attività di programmazione;
 - le competenze in materia di stima e della procedura di alienazione;
 - i criteri di scelta del contraente;
 - i sistemi di valutazione delle offerte;
 - la permuta dei beni e dei diritti ad essi inerenti.
- 3 I beni demaniali, i beni patrimoniali indisponibili e i diritti ad essi inerenti possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione di specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.
- 4 In ogni caso, il motivato inserimento di tali beni e diritti nel programma di alienazione di cui al successivo Articolo 4 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.
- 5 Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.
- 6 Si intende per "alienazione" il trasferimento del diritto di proprietà o la costituzione di diritti reali di godimento.

Articolo 2 Norme applicabili

- 1 La disciplina del presente regolamento è adottata in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 703 e successive modificazioni, al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico – contabile. In considerazione di ciò, il presente regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure riguardanti i beni oggetto del presente regolamento e deve applicarsi con prevalenza sulle norme contenute in altri regolamenti dell'Ente.
- 2 Per quanto non disciplinato dal presente regolamento rimane ferma e impregiudicata l'applicazione delle norme citate al comma 1 nonché, in genere, l'applicazione delle norme legislative e regolamentari in materia di alienazione di beni immobili di proprietà pubblica.

Articolo 3 Esclusioni

- 1 Sono escluse dalla disciplina prevista nel presente regolamento le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica nonché delle aree e degli immobili in genere destinati alla realizzazione di Piani o di interventi di edilizia economica e popolare o d'interesse generale. In tali casi i criteri operativi per l'alienazione delle suddette aree o immobili devono essere indicati negli atti di programmazione ad essi relativi.
- 2 Per le alienazioni disciplinate da norme speciali o settoriali, quali ad esempio quelle previste dalla legislazione sui lavori pubblici, si applicano, in deroga al presente regolamento, le disposizioni in esse contenute.

Articolo 4 Programmazione

- 1 Il Consiglio Comunale approva il Programma delle Alienazioni Immobiliari predisposto dalla Giunta Comunale e nel quale sono indicati:
 - i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare;
 - una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza, dati catastali se già noti, destinazione urbanistica, valore di massima, eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
 - per ogni singolo bene, la scelta della procedura di alienazione e del criterio di aggiudicazione, con l'indicazione delle specifiche motivazioni;
 - la destinazione del ricavato;
 - i termini di validità del programma stesso.

- 2 Il Programma delle Alienazioni Immobiliari, che costituisce atto fondamentale del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera l) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, deve essere in ogni caso coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale del Comune e può essere modificato od integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.
- 3 Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può, inoltre, stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Programma delle Alienazioni Immobiliari.

Articolo 5 Stima dei beni

- 1 Nel Programma delle Alienazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente settore comunale; detto valore è puramente indicativo.
- 2 Il valore del bene da porre a base dell'effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dal competente settore comunale sulla base del valore di mercato attuale del bene principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento rilevante ai fini estimativi.
- 3 Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene ovvero qualora si proceda a trattativa privata senza previa pubblicazione di avviso di gara ufficiosa, il dirigente del competente settore comunale può avvalersi, previa determinazione motivata, della collaborazione di esperti appartenenti ad altri settori comunali, di uffici di altre Pubbliche Amministrazioni, dell'Agenzia del Territorio, o di soggetti esterni, siano essi persone fisiche o giuridiche, anche mediante la costituzione di una commissione. Il compenso per gli eventuali soggetti esterni viene determinato in base alle tariffe vigenti.
- 4 La perizia di stima mantiene di norma una validità di 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione, salvo sopravvenute circostanze di fatto o di diritto che possono incidere sul valore del bene.

Articolo 6 Procedure di alienazione – Forme di pubblicità

- 1 I beni indicati nel Programma delle Alienazioni Immobiliari o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio Comunale di norma sono alienati mediante il sistema del pubblico incanto, con le modalità indicate nel bando d'asta.

Di norma il pubblico incanto si svolge con il metodo delle offerte a schede segrete con possibilità, dopo l'apertura delle buste, di esperimento di rincaro – sul prezzo più alto offerto – tra tutti i concorrenti ammessi alla gara.

- 2 E' consentito procedere a trattativa privata, con provvedimento specificamente motivato in relazione alla ricorrenza dei presupposti che la legittimano, nelle seguenti ipotesi:
- a) allorché non sia stato possibile procedere all'aggiudicazione in sede di pubblico incanto;
 - b) qualora l'importo stimato non sia superiore a Euro 100.000 (centomila);
 - c) in caso di alienazione disposta a favore di Enti pubblici;
 - d) in caso di alienazione a società, consorzi, associazioni, fondazioni o altri Enti a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o per l'esecuzione di servizi pubblici o di pubblico interesse o di utilità sociale;
 - e) allorché, per le caratteristiche del bene, l'acquisto possa interessare esclusivamente soggetti determinati (ad esempio, reliquati, fondi interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili, diritti edificatori);
 - f) in caso di terreni di proprietà comunale con sovrastanti edifici in diritto di superficie;
 - g) allorché l'alienazione riguardi beni compresi in uno strumento urbanistico attuativo o in atti di programmazione negoziata e sia regolata da una convenzione;
 - h) negli altri casi, previsti da leggi e regolamenti in materia, in cui sia ammessa l'alienazione a soggetti non selezionati attraverso procedure concorsuali o sia prevista l'alienazione a soggetti determinati in base a criteri di compensazione o perequazione urbanistica.
- 3 Nei casi di cui al comma 2, la trattativa privata, qualora se ne ravvisino le condizioni - in particolare qualora gli interessati possono essere più di uno - è preceduta da gara ufficiosa, da esperire secondo le procedure indicate al comma 7.
- 4 I criteri di aggiudicazione adottabili sono i seguenti:
- a) massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di cui all'art. 4, ed indicato nel bando di gara o nella lettera invito;
 - b) proposta complessivamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi di cui al successivo art. 11, indicati succintamente nel Programma delle Alienazioni Immobiliari o nelle specifiche deliberazioni di alienazione, e successivamente scelti ed individuati dalla Giunta Comunale tra una pluralità di criteri elaborati dal settore comunale competente, sulla base degli indirizzi forniti.
- 5 In ogni caso, quando il criterio prescelto è quello della proposta complessivamente più vantaggiosa, il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene, come calcolato ai sensi di quanto previsto all'Articolo 5.

- 6 Nelle procedure di alienazione mediante pubblico incanto il Comune assicura la più ampia diffusione dei bandi e degli avvisi pubblici, che devono essere sempre pubblicati mediante affissione all'Albo pretorio e inserimento nel Sito Internet del Comune per almeno 30 (trenta) giorni, nonché inserzione di un avviso su almeno un quotidiano. In relazione alle circostanze della singola fattispecie concreta, il dirigente di cui all'Articolo 8 cura l'informazione al pubblico, oltre che con le forme di pubblicità obbligatorie di cui sopra, anche attraverso l'invio dell'avviso o di comunicati a uno o più dei seguenti destinatari, scelti sulla base delle caratteristiche specifiche del bene da alienare:
- altra stampa locale o nazionale;
 - associazioni di costruttori;
 - ordini professionali;
 - associazioni di categoria (commercianti, artigiani, ecc.);
 - enti pubblici, istituzioni, sindacati.
- 7 Ai fini dell'esperimento della gara ufficiosa il dirigente di cui all'Articolo 8 invita i soggetti interessati a presentare proposta di acquisto irrevocabile indicando le modalità e il termine di presentazione, che comunque non può essere inferiore a 15 (quindici) giorni dalla spedizione della lettera di invito o dalla pubblicazione dell'avviso di gara ufficiosa. Qualora i soggetti interessati non siano chiaramente o completamente individuabili, il medesimo dirigente, in alternativa o in aggiunta all'invito a presentare proposta di acquisto irrevocabile, provvede alla pubblicazione di un avviso di gara ufficiosa per almeno 15 (quindici) giorni consecutivi all'Albo Pretorio e sul Sito Internet del Comune, nonché alla inserzione di un avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale o tramite altro canale informativo individuato dal Comune.
- 8 Qualora si proceda a trattativa privata senza pubblicazione di avviso di gara ufficiosa, di tale intenzione è data comunicazione mediante un avviso affisso all'Albo Pretorio e inserito nel Sito Internet del Comune. Dopo l'aggiudicazione e prima di procedere alla stipulazione del contratto, con le stesse modalità è data pubblicità delle condizioni pattuite.
- 9 Nel caso di cui al comma 2, lettera g), del presente articolo, nell'avviso di avvio del procedimento previsto dall'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 devono essere altresì indicati i beni di cui si prevede l'alienazione, il prezzo posto a base della stessa e le altre informazioni e condizioni ritenute utili per gli eventuali interessati.

Articolo 7 Concessione di diritti personali di godimento

- 1 Le procedure previste nell'Articolo 6 possono essere adottate anche nel caso di concessione, a qualunque titolo, di diritti personali di godimento relativi a beni immobili di proprietà comunale.

- 2 Hanno titolo per la concessione di diritti personali di godimento relativi a beni immobili di proprietà comunale gli Enti o i soggetti privati che siano dotati di capacità di agire e di legittimazione rispetto al rapporto da concludere, purché la proposta sia finalizzata alla realizzazione e gestione di strutture, funzioni o servizi compatibili con la destinazione urbanistica degli immobili e sia coerente con gli atti di indirizzo e programmazione approvati dal Comune.
- 3 Nei casi di cui al presente articolo la scelta del contraente viene effettuata con il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa.
- 4 Nelle procedure di cui sopra per la concessione di diritti personali di godimento può essere prevista la possibilità di concedere a titolo oneroso all'aggiudicatario il diritto di superficie sull'immobile oggetto del contratto qualora ciò sia strettamente necessario per consentire al concessionario l'accesso al credito privato al fine di finanziare l'intervento da esso proposto. Tale possibilità deve essere espressamente indicata nel bando o nella lettera di invito ed essere esplicitamente richiesta dal concorrente in sede di offerta fornendone adeguata motivazione e documentazione. La durata del diritto di superficie deve comunque essere commisurata al tempo di rimborso del finanziamento e limitata a tale periodo.

Articolo 8 Competenza

- 1 L'iniziativa, la responsabilità e i provvedimenti relativi alle procedure connesse all'attività negoziale di alienazione spettano al dirigente del Settore che cura la gestione del patrimonio e del demanio comunale.
- 2 Per la gestione dei vari aspetti di tali procedure (redazione e pubblicazione dei bandi, redazione e spedizione delle lettere di invito, comunicazioni relative all'esercizio di diritti di prelazione, verbalizzazione delle sedute, corrispondenza con i concorrenti) e per la consulenza giuridica, tale Dirigente si avvale, di norma, del Servizio Contratti.
- 3 Il medesimo dirigente provvede all'aggiudicazione del contratto, tranne i casi in cui tale competenza spetti ad altro dirigente del Comune.
- 4 E' in ogni caso consentita l'attribuzione o la delega, anche di singoli atti e adempimenti procedurali, ad altro dirigente del Comune.

Articolo 9 Prelazione

- 1 Il competente Settore comunale accerta, prima dell'avvio della procedura di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza deve risultare nel bando o nella lettera di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata.

- 2 Il diritto di prelazione è concesso anche a favore dei soggetti utilizzatori di beni del patrimonio indisponibile del Comune che siano posti in vendita essendo cessata la loro destinazione di pubblico servizio. I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo, in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.
- 3 L'esercizio della prelazione è consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta ottenuta dal Comune in esito all'esperimento di pubblico incanto o di gara ufficiosa e alle medesime condizioni, entro un termine perentorio non inferiore a 30 (trenta) giorni - o entro il diverso termine perentorio previsto dalla legge per la fattispecie considerata - a decorrere dalla comunicazione, inviata dal dirigente competente, della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione e ogni altra informazione utile per l'interessato.
- 4 Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.
- 5 Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Settore competente procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

Articolo 10 Commissione giudicatrice

- 1 Qualora si faccia luogo all'aggiudicazione con il criterio dell'offerta complessivamente più vantaggiosa, il Segretario Generale o, se nominato, il Direttore Generale del Comune provvede alla nomina di una Commissione alla quale affidare la valutazione delle proposte di acquisto in rapporto agli elementi richiesti nel bando di gara o nella lettera invito. La nomina deve avvenire dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte di acquisto.
- 2 La commissione è composta da esperti particolarmente qualificati - in numero dispari non superiore a cinque, interni e/o esterni all'Amministrazione - che possano fornire giudizi anche in merito agli aspetti socio-economici, urbanistici, ambientali delle proposte d'acquisto, in relazione alla peculiarità degli elementi oggetto di valutazione,.
- 3 Nell'atto di nomina è altresì precisato se ed in quale misura devono essere compensati gli esperti esterni dell'Amministrazione.
- 4 La Commissione provvede a:
 - escludere le offerte che contengano un prezzo inferiore a quello minimo richiesto dall'Ente, nonché quelle offerte che non contengano le garanzie o la documentazione richiesta a pena d'esclusione;
 - valutare le proposte ammesse sulla base degli elementi richiesti dall'Amministrazione Comunale;

- se ritenuto necessario od opportuno nell'interesse del Comune, richiedere ai proponenti, nel rispetto della *par condicio*, per non più di due volte, un miglioramento della proposta;
 - procedere alla motivata formulazione di una graduatoria di merito delle proposte.
- 5 Dei lavori della Commissione giudicatrice viene redatto apposito verbale contenente le diverse motivazioni, che viene trasmesso al dirigente del competente settore comunale per l'adozione della determinazione di aggiudicazione.
 - 6 La formazione della graduatoria da parte della Commissione Giudicatrice non costituisce obbligo di contrarre per il Comune.

Articolo 11 Elementi di valutazione

- 1 Qualora nelle procedure di cui all'Articolo 6 venga adottato il criterio della proposta complessivamente più vantaggiosa, oltre al prezzo sono applicati altri elementi di valutazione individuati in funzione della fattispecie concreta, come ad esempio la qualità dei progetti o degli interventi proposti per gli immobili oggetto di alienazione, le modalità di gestione degli immobili, le caratteristiche dei soggetti gestori, la natura dei servizi offerti o delle funzioni da insediare. Il Programma delle Alienazioni Immobiliari di cui all'Articolo 4 individua motivatamente questi ulteriori elementi, che devono essere indicati nel bando o nella lettera di invito indicando il peso ad essi singolarmente attribuito.

Articolo 12 Pagamento del prezzo

- 1 Il prezzo dovrà essere pagato interamente prima della stipulazione del contratto di compravendita (o permuta). Possono essere autorizzate dal dirigente competente, su richiesta dell'interessato, dilazioni di pagamento; in tal caso dovrà essere prestata idonea garanzia od accesa ipoteca a favore del Comune a spese dell'interessato. Inoltre, in presenza di operazioni di prestito o mutuo, dovrà essere prevista espressamente la delega all'istituto mutuante ad assolvere ogni obbligazione nei confronti del Comune di Sesto San Giovanni. Sulle somme dilazionate va applicato un tasso di interesse superiore di due punti al tasso legale annuo vigente.
- 2 Coloro che presentano le proposte d'acquisto possono proporre, in luogo del pagamento del prezzo, in tutto o in parte, la cessione in permuta di un immobile di loro esclusiva proprietà, fermo restando - in caso di disparità di valore dei beni da permutare - l'obbligo di conguaglio in denaro a carico della parte che cede il bene di minor valore; in tal caso:
 - la possibilità di permuta va inserita nel bando o nella lettera di invito;

- non si farà luogo a permuta qualora il valore del bene offerto sia inferiore al 50 per cento del valore del bene ceduto;
- 3 Qualora venga offerto in permuta un bene di valore superiore a quello del bene posto in vendita, l'aggiudicazione è comunque subordinata alla deliberazione dell'organo competente ai fini della relativa copertura finanziaria per il pagamento del conguaglio in denaro.
- 4 Se non già costituita, dovrà essere nominata la commissione di esperti di cui all'Articolo 10, con il compito di valutare l'eventuale convenienza economico-funzionale della permuta per l'Ente, fornendo un proprio parere espresso in merito all'accogliibilità della proposta. In caso di parere favorevole, si procederà ad una stima del bene offerto in permuta secondo i criteri di cui all'Articolo 5.
- 5 Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'acquirente le spese generali e tecniche che l'Amministrazione ha sostenuto o dovrà sostenere per il buon esito dell'operazione.

Articolo 13 Obblighi connessi all'offerta

- 1 L'Amministrazione Comunale ha cura di richiedere idonee garanzie per assicurare la stipulazione del contratto da parte dell'aggiudicatario e l'adempimento di quanto da esso progettato e proposto; a tal fine verranno apposte specifiche clausole all'interno del bando o della lettera di invito e del contratto da stipulare. Qualora tra gli elementi di valutazione della proposta d'acquisto vi siano anche elementi relativi alle modalità progettuali degli erigendi edifici, è fatto obbligo all'aggiudicatario di presentare istanze di permesso di costruire o denunce di inizio attività e relativi elaborati conformi a quanto proposto nell'offerta. Il dirigente di cui all'Articolo 8 informa i settori competenti all'esame delle pratiche edilizie ed urbanistiche trasmettendo altresì gli elaborati grafici forniti dall'aggiudicatario.
- 2 Nel bando o nella lettera di invito relativi all'alienazione il Comune può inserire clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici attuativi promossi dall'Amministrazione Comunale nella zona in cui è compreso il bene oggetto di vendita.
- 3 Tutti gli impegni contrattualmente assunti dagli aggiudicatari sono vincolanti anche per i loro aventi causa. A tal fine gli aggiudicatari devono far assumere dai rispettivi aventi causa, mediante apposita pattuizione di acollo inserita nell'atto di acquisto, tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali che erano stati assunti nei confronti del Comune dalla rispettiva Parte cedente.

Articolo 14 Clausola di revocabilità

- 1 Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico il Comune può revocare la propria proposta di alienazione fino alla stipulazione del contratto. Tale facoltà deve essere espressamente indicata nel bando d'asta o nella lettera di invito alla gara ufficiosa.

Articolo 15 Norma transitoria

- 1 Le norme contenute nel presente regolamento si applicano alle procedure di alienazione avviate successivamente all'intervenuta esecutività della Deliberazione Consiliare di approvazione del regolamento stesso.
- 2 Ove non ne ravvisi pregiudizio a danno di terzi, il dirigente competente può disporre l'applicazione delle norme contenute nel presente regolamento anche alle procedure di alienazione già avviate alla data dell'intervenuta esecutività della Deliberazione Consiliare richiamata al comma 1.
- 3 Nelle disposizioni contenute nei commi 1 e 2 si intendono per "procedure di alienazione" le procedure disciplinate dall'Articolo 6.