

APPENDICE I

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEI BENI IMMOBILI

INDICE

Art. 1 – Oggetto della Appendice	pag. 3
Art. 2 - Beni alienabili	pag. 3
Art. 3 – Competenza	pag. 3
Art. 4 - Perizia e stima dei beni	pag. 4
<u>Art. 5 - Procedure di vendita</u>	<u>pag. 4</u>
<u>Art. 6 - Asta pubblica</u>	<u>pag. 5</u>
Art. 7 - Pubblicità degli avvisi di asta pubblica	pag. 5
Art. 8 - Commissione di gara	pag. 6
Art. 9 - Offerte e cauzione	pag. 6
Art. 10 – Aggiudicazione	pag. 7
Art. 11 - Pagamento del prezzo di vendita	pag. 7
Art. 12 - Gara ufficiosa	pag. 8
Art. 13 - Trattativa privata diretta	pag. 8
Art. 14 – Permuta	pag. 9
Art. 15 – Spese	pag. 9
Art. 16 - Norme abrogate	pag. 9
Art. 17 - Casi non previsti dalla presente Appendice	pag. 10
Art. 18 - Rinvio dinamico	pag. 10

Art. 1 – Oggetto della Appendice

1. Con la presente Appendice il Comune di Lucca intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare, ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/1997, anche in deroga alle norme, di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e s.m., ed al Regolamento, approvato con Regio Decreto, 17 giugno 1909, n. 454 e s. m., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2. Con le disposizioni della presente Appendice 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.

3. La presente Appendice costituisce "*lex specialis*" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti, contenute in altri regolamenti. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dalla presente Appendice, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione, stabiliti nell'ordinamento giuridico.

Art. 2 - Beni alienabili

1. Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b) i beni del patrimonio indisponibile, per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
- c) i beni del demanio comunale, per i quali sia intervenuto preventivo ed apposito provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali, costituiti sui beni immobili, di cui alle precedenti lettere a), b), c).

2. Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo; nella fattispecie trovano applicazione le disposizioni, di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Art. 3 - Competenza

1. Il Consiglio Comunale con delibera da adottarsi prima dell'approvazione del bilancio, individua ai sensi delle disposizioni vigenti, le aree ed i fabbricati da destinare alla residenza e alle attività produttive e terziarie, che potranno essere ceduti in proprietà o diritto di superficie. Con la stessa deliberazione sono individuate anche altre tipologie di immobili da alienare nel corso dell'esercizio finanziario. In particolare i beni immobili da vendere sono riportati con indicazione per ciascuno di: dati catastali, ubicazione, destinazione urbanistica, descrizione delle caratteristiche principali, eventuali altri elementi rilevanti per l'alienazione, la stima di massima del valore di ciascun tipo di area e fabbricato.

2. Il Consiglio Comunale può stabilire in corso di esercizio e con proprio motivato provvedimento, anche di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nella deliberazione di cui al comma 1.

3. Il Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare è responsabile, in relazione agli obiettivi prefissati dall'Amministrazione, della correttezza amministrativa, dell'efficienza della gestione e dell'adozione di tutti i relativi atti e provvedimenti.

Art. 4 - Perizia e stima dei beni

1. Il prezzo di stima dei beni oggetto di alienazione è stabilito in uno dei seguenti modi:

- a) dall'Agenzia del Territorio, nell'ambito di una convenzione appositamente stipulata;
- b) da una perizia giurata di professionista, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovino i beni, ove non sia in vigore la convenzione di cui al precedente punto a);

- c) da perizia d'ufficio, eseguita da un dipendente dell'Ente in possesso di laurea in architettura, ingegneria, agraria, o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario, con adeguata esperienza e comprovata professionalità, maturata da almeno tre anni di anzianità o convalidata da un dirigente tecnico di livello apicale, in tutti i casi in cui si rende possibile utilizzare le strutture e il personale interno dell'Amministrazione Comunale;
2. Le spese eventualmente sostenute dal singolo stimatore per l'acquisizione di speciale documentazione tecnica, necessaria alla formulazione della stima, ove non fornita dall'Amministrazione, sono da rimborsarsi in notula in aggiunta alle voci previste dalla legge per la determinazione del relativo compenso.
3. La perizia deve indicare il valore venale del bene ed identificare i beni oggetto di alienazione riportando:
- a) l'ubicazione, le colture, la superficie, le servitù attive e passive, la destinazione urbanistica, i confini ed i dati catastali;
 - b) per i fabbricati anche: lo stato di manutenzione, gli impianti esistenti e la eventuale loro conformità alla normativa vigente, la regolarità edilizia, la superficie ed altri eventuali dati tecnici;
 - c) la qualità, la natura, e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
4. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima.
5. Coloro che sono incaricati della stima dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni, per i quali abbiano prestato attività di consulenza.

Art. 5 - Procedure di vendita.

1. All'alienazione dei beni immobili si procede mediante:
- a) asta pubblica; b) gara ufficiosa; c) trattativa privata diretta; d) permuta.
2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare in relazione al tipo di bene soggetto a cessione ed al possibile interesse del mercato, secondo le modalità, di cui agli articoli seguenti. Con tale determinazione viene approvato anche l'avviso di gara.

Art. 6 - Asta pubblica.

1. In via generale alle alienazioni immobiliari si procede mediante asta pubblica, di norma secondo il metodo della "candela vergine" di cui all'art.73, comma 1, lettera a) del R.D. n. 827/1924 e s. m. , in base ad offerte palesi di aumenti in rilancio -effettuati dai concorrenti -sul prezzo di vendita dei singoli bene, determinato ai sensi dell'art. 4 della presente Appendice.
- 2.L'indizione dell'asta pubblica è resa nota mediante pubblici avvisi, nei quali sono indicati:
- a) i beni da vendere, la loro situazione, la provenienza e le servitù passive di cui eventualmente sono gravati;
 - b) i prezzi a base d'asta sul quale si aprono gli incanti ed i termini di pagamento;
 - c) i diritti ed i pesi inerenti agli immobili;
 - d) l'anno, il mese, il giorno, l'ora ed il luogo, in cui si procede agli incanti;
 - e) l'ufficio presso cui sono ottenibili i documenti;
 - f) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta, nonché l'indicazione della tesoreria, presso cui devono effettuarsi i depositi;
 - g) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sulla stessa siano ammessi successivi aumenti;
 - h) le principali condizioni di vendita, di cui sia opportuno che si abbia cognizione;
 - i) il modo in cui si procede agli incanti;
 - l) l'indicazione, che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si presenti un solo offerente, la cui offerta sia almeno pari al prezzo a base d'asta.
 - m) le principali modalità e la data della gara ufficiosa, nel caso in cui il pubblico incanto sia infruttuoso;

Art. 7 - Pubblicità degli avvisi di asta pubblica.

1. Gli avvisi delle aste pubbliche vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi con le seguenti modalità:

a) quando il valore delle singole alienazioni, contenute nel bando sia **superiore all'importo di Euro 1.500.000,00**: 1. all'Albo pretorio del Comune, in forma integrale; 2. sul sito WEB del Comune di Lucca, in forma integrale; 3. su almeno due quotidiani a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale, per estratto; 4. con Pubbliche Affissioni nel Comune di Lucca e nel Comune di ubicazione del bene, sia in forma integrale che per estratto;

b) quando il valore delle singole alienazioni, contenute nel bando, sia **compreso tra Euro 600.000,00 ed Euro 1.499.999,00**: 1.- all'Albo pretorio del Comune, in forma integrale; 2.- sul sito WEB del Comune di Lucca in forma integrale; 3.- su almeno un quotidiano a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale, per estratto; 4.- con Pubbliche Affissioni nel Comune di Lucca e nel Comune di ubicazione del bene, sia in forma integrale che per estratto;

c) quando in valore delle singole alienazioni, contenute nel bando sia **inferiore a Euro 600.000,00**:

1.- all'Albo pretorio del Comune, in forma integrale; 2.- sul sito WEB del Comune di Lucca, in forma integrale; 3.- su almeno un quotidiano a diffusione locale, per estratto; 4.- con Pubbliche Affissioni nel Comune di Lucca e nel Comune di ubicazione del bene, sia in forma integrale che per estratto;

2. Le pubblicazioni, all'Albo pretorio del Comune devono avvenire almeno trenta giorni prima del giorno fissato per l'incanto, tutte le altre pubblicazioni almeno 15 giorni prima dell'asta.

3. I termini, di cui ai commi precedenti, possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza, motivata nella determina che approva gli atti.

Art. 8 - Commissione di gara

1. La Commissione di gara è costituita da tre membri come segue: a) Dirigente del Servizio Patrimonio con funzione di Presidente; b) Responsabile dell'Ufficio Patrimonio Immobiliare, componente; c) Responsabile del Servizio Gare e Contratti, componente. Un dipendente comunale svolgerà funzioni di segretario.

2. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito processo verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei membri della Commissione, con Determina del Dirigente del Servizio Patrimonio, unitamente all'aggiudicazione definitiva degli immobili oggetto della vendita.

3. Dal verbale deve risultare: a) l'ora, il giorno, il mese e l'anno, in cui si effettua la gara; b) le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara; c) la descrizione dei beni ed il valore a base d'asta; d) le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente; e) le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto; f) l'indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare; g) l'aggiudicazione dell'immobile, fatta al migliore offerente, con la indicazione del prezzo e del trasferimento della proprietà dell'immobile, ai patti e alle condizioni stabilite dalla legge e dall'avviso di gara.

4. Il processo verbale di aggiudicazione e la Determina di aggiudicazione definitiva degli immobili per i quali si è presentata offerta sono notificati all'acquirente.

Art. 9 - Offerte e cauzione

1. Il concorrente per partecipare alla gara è obbligato a versare una cauzione nelle forme previste nell'avviso d'asta. La cauzione è di norma stabilita nel 5% del valore a base d'asta di ogni lotto e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto di vendita; in particolari casi l'avviso d'asta potrà prevedere una cauzione d'importo maggiore, comunque non superiore al 10% del valore a base d'asta di ciascun lotto.

La cauzione viene incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula del contratto di vendita dopo formale convocazione.

2. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare il deposito, di cui al precedente comma, che viene effettuato tramite versamento diretto alla Tesoreria Comunale, che rilascerà apposita quietanza.

3. I depositi effettuati dai concorrenti, che non siano rimasti aggiudicatari, sono immediatamente restituiti dal tesoriere del Comune, dietro ordine firmato dal Presidente della Commissione di gara.

4. L'offerta avanzata in sede di gara dal concorrente dichiarato aggiudicatario provvisorio ha natura di proposta irrevocabile di acquisto, essa non vincola l'Amministrazione, se non dopo l'approvazione degli atti e l'aggiudicazione definitiva, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di **novanta giorni** successivi a quello di svolgimento della gara.
5. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. In questo caso la procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.
6. L'offerente, per persona da nominare, dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta all'atto dell'aggiudicazione provvisoria al termine della gara o entro dieci giorni dalla stessa; la comunicazione con l'indicazione dell'effettivo acquirente dovrà essere da questi firmata per accettazione. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario. In ogni caso l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
7. Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.
8. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolanti, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Art. 10 – Aggiudicazione

1. L'aggiudicazione provvisoria è dichiarata al termine della gara a favore di colui che ha presentato la migliore offerta secondo le modalità indicate nell'avviso d'asta.
2. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.
3. L'aggiudicazione definitiva deve comunque essere approvata entro novanta giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.
5. Laddove l'asta sia andata deserta si redige processo verbale di asta deserta approvato con Determina.

Art. 11 - Pagamento del prezzo di vendita

- 1. L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla stipulazione del rogito di compravendita nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale con lettera raccomandata, in ogni caso non inferiore a giorni trenta dallo svolgimento dell'asta. Qualora non si presenti ovvero risulti incapace alla stipulazione o non paghi il prezzo dovuto, l'aggiudicazione sarà nulla e l'Amministrazione Comunale tratterà la cauzione a titolo di penale, fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste per legge.**
- 2. L'acquirente dovrà pagare il prezzo offerto prima della stipulazione del rogito pubblico di compravendita, tramite versamento presso la Tesoreria Comunale. Dell'avvenuto versamento dovrà dare prova al momento dell'atto esibendo la relativa quietanza.**
- 3. Il prezzo è di norma pagato in unica soluzione; può essere consentita una dilazione di pagamento, tenuto conto dell'entità del prezzo stesso; in tal caso, a garanzia del pagamento delle rate di prezzo dilazionate sull'immobile oggetto di vendita sarà iscritta ipoteca a favore del Comune di Lucca di importo doppio rispetto al prezzo dilazionato.**
4. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

Art. 12 - Gara ufficiosa

1. Nel caso in cui il pubblico incanto risulti infruttuoso, il Dirigente del Servizio Patrimonio avrà facoltà, in relazione ad eventuali successive manifestazioni d'interesse all'acquisto pervenute all'ufficio, di indire una gara ufficiosa.

2. Almeno quindici giorni prima del termine fissato, dovrà essere pubblicato all'Albo Pretorio avviso con indicazione delle relative modalità. Dell'indizione della gara ufficiale viene data pubblicità, anche utilizzando la stampa locale e il sito WEB del Comune di Lucca.

3. L'immobile sarà aggiudicato all'offerta più vantaggiosa.

4. Qualora sia stata presentata una sola offerta o i concorrenti partecipanti non abbiano migliorato l'offerta sulla quale la gara fu aperta, la vendita viene normalmente conclusa a trattativa privata nei confronti dell'unico offerente o di colui sulla cui offerta è seguita la gara, risultata infruttuosa.

5. Qualora il prezzo offerto risulti inferiore di oltre il 10% al prezzo base dell'asta andata deserta, l'Amministrazione si riserva la facoltà di non aggiudicare e di esperire ogni utile tentativo, nel rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza, per il suo miglioramento, anche ricorrendo ad un nuovo esperimento di gara.

Art. 13 - Trattativa privata diretta.

1. E' ammessa la trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, nelle seguenti ipotesi;

a) allorché siano andate deserte o siano risultate infruttuose l'asta pubblica e l'eventuale successiva gara ufficiale. In tal caso il prezzo di vendita non potrà essere inferiore al 10% del valore posto a base della gara pubblica.

b) per i beni immobili il cui valore di stima non ecceda **Euro 50.000,00**, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno e conveniente;

c) per i beni immobili il cui valore di stima non ecceda **Euro 120.000,00**, 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, occupanti...) e comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, fondi interclusi...).

d) quando l'alienazione sia disposta a favore di enti pubblici, enti pubblici economici ed ONLUS, purché iscritte nell'apposito Albo Regionale, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubblica utilità;

e) quando i beni siano alienati a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;

f) quando l'alienazione di terreni sia richiesta per il completamento di comparti di piani urbanistici attuativi da parte del soggetto proprietario di almeno il 50% della superficie delle aree costituenti il comparto stesso.

g) in caso di permuta, di cui al successivo art. 14.

2. Gli Enti, le associazioni, le società ed i consorzi, di cui ai precedenti punti d) ed e), in sede di acquisto, devono assumere l'impegno con espressa previsione contrattuale a destinare il bene alle finalità istituzionali ed a non alienare il bene acquistato per un periodo di cinque anni dalla stipulazione del contratto, fatta eccezione per casi particolari debitamente motivati.

3. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese tecniche è accettata per iscritto dall'acquirente nel corso della trattativa. Per quanto concerne il pagamento del prezzo di aggiudicazione, si fa riferimento a quanto disposto nella Determina di aggiudicazione.

4. Il contratto è stipulato per atto pubblico da Notaio del distretto di Lucca, scelto dalla parte acquirente.

Art. 14 - Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nella Delibera Consiliare, è possibile permutare i beni immobili e i diritti reali del Comune con altri beni immobili e diritti reali di proprietà pubblica e privata d'interesse dell'Amministrazione, sulla base di apposita perizia, effettuata secondo i criteri, di cui al precedente art. 4, salvo conguaglio in denaro.

Art. 15 - Spese

1. Le spese d'asta sono a carico del Comune di Lucca; le spese notarile e sue consequenziali comprese eventuali spese tecniche per redazione di tipi di frazionamento, redazioni di planimetrie ed altri adempimenti catastali, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario.

Art. 16 - Norme abrogate

Con l'entrata in vigore della presente Appendice sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

Art. 17 - Casi non previsti dalla presente Appendice

1. Per quanto non previsto nella presente Appendice troveranno applicazione:
 - a) le leggi nazionali e regionali; b) lo Statuto comunale; c) il Regolamento dei contratti; d) il Regolamento di contabilità.
2. Sono escluse dalla presente Appendice le cessioni a titolo di retrocessione di immobili espropriati.
3. Sono escluse dalla presente Appendice le cessioni a titolo di completamento dei comparti individuati nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP, ex Legge 167/62 e successive modifiche e integrazioni)
4. Sono fatte salve le disposizioni per la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà, di cui alla Legge n° 549 del 28.12.1995 e successiva Legge n° 448 del 23.12.1998.
5. Sono infine fatte salve le disposizioni per l'assegnazione di aree PEEP, in diritto di superficie o in proprietà, con la valutazione del corrispettivo di cui all'art. 35 Legge 865/1971 e s.m.i., per l'attuazione di interventi di edilizia economica e popolare, da parte dei soggetti aventi diritto.

Art. 18 - Rinvio dinamico

1. Le norme della presente Appendice si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione della presente Appendice, si applica la normativa elencata agli articoli precedenti.