

REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE
DEI BENI IMMOBILI
PATRIMONIALI
DI PROPRIETA' COMUNALE

INDICE

ART. 1	Contenuto del regolamento	Pag. 1
ART. 2	Ambito di applicazione	Pag. 1
ART. 3	Beni alienabili	Pag. 1
ART. 4	Criteri per l'individuazione dei beni da alienare	Pag. 2
ART. 5	Beni da alienare	Pag. 2
ART. 6	Adempimenti preliminari alla vendita	Pag. 2
ART. 7	Perizia estimativa	Pag. 3
ART. 8	Procedura di alienazione	Pag. 3
ART. 9	Asta pubblica	Pag. 3
ART. 10	Licitazione e trattativa privata	Pag. 5
ART. 11	Trattativa privata diretta	Pag. 5
ART. 12	Pubblicità	Pag. 6
ART. 13	Organi competenti	Pag. 6
ART. 14	Norma di rinvio	Pag. 6

Art. 1 – Contenuto del regolamento

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 5 della L. n. 142/90, il Comune di Rho intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare disponibile assicurando criteri di trasparenza, imparzialità e 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 successive modificazioni.

Art. 2 – Ambito di applicazione

1. I beni patrimoniali del Comune, di qualunque provenienza, disponibili per la vendita, sono alienati secondo le modalità previste dal presente regolamento fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.
2. Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono alienati alle condizioni stabilite dall'articolo unico della Legge n. 560/1993 e successive modificazioni.

Art. 3 – Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Rho;
 - b) I beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c) I beni del demanio comunale per i quali sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione.

Art. 4 – Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

1. L'individuazione dei beni da porre in vendita dovrà avvenire sulla base dei seguenti criteri:
 - a) Beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - b) Beni richiedenti interventi manutentivi onerosi;
 - c) Beni non ubicati nel territorio comunale;
 - d) Beni facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Rho per i quali è venuto meno l'interesse al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
 - e) Aree comunali per le quali non permane l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà;
 - f) Altro bene immobile che l'Amministrazione Comunale abbia interesse a dismettere.

Art. 5 – Beni da alienare

1. L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di norma programmata dall'Ente nel bilancio annuale di previsione e in quello pluriennale, nei quali è indicato il prezzo di cessione di ciascun tipo di immobile sulla base dei valori monetari indicati nell'inventario, qualora non siano stati oggetto di stima in base ai prezzi di mercato, al fine di esprimere il valore attuale dell'immobile e, comunque, sulla base di una stima di massima effettuata dall'Ufficio Tecnico comunale ovvero da professionisti all'uopo incaricati.

Art. 6 – Adempimenti preliminari alla vendita

1. Fatto salvo quanto disposto dal successivo art.13, i beni da alienare, con l'indicazione del valore catastale, sono contenuti in un "piano vendita" da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.
2. I beni da alienare sono periziati, stimati e, ove occorra, ripartiti in lotti.
3. La stima, la ripartizione in lotti e le relative condizioni di incanto saranno approvati dalla Giunta Comunale che disporrà conseguentemente la vendita dei citati beni.

Art. 7 – Perizia estimativa

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, con apposita perizia estimativa che dovrà specificare:
 - a) Gli 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 probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio nazionale, regionale, locale, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione da utilizzare.
2. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto di IVA se dovuta, sul quale sono poi effettuate le offerte.
3. A detto prezzo sono aggiunte, a carico dell'aggiudicatario, le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa se affidata ad un tecnico esterno).
4. Per il valore da attribuire agli alloggi di E.R.P., si osservano le disposizioni contenute nella L. n. 560/1993.

Art. 8 – Procedure di alienazione

1. All'alienazione degli immobili si procede, secondo le procedure di cui al R.D. n. 2440/1923 e al R.D. n. 827/1924, mediante:
 - a) Asta pubblica;
 - b) Licitazione privata;
 - c) Trattativa privata;
 - d) Trattativa privata diretta.

Art. 9 – Asta pubblica

1. Il sistema dell'asta pubblica è adottato nel caso in cui il potenziale interesse all'acquisto del bene è per la natura del bene stesso, per il suo valore venale o per la sua potenziale utilizzazione riconducibile ad un mercato nazionale o internazionale.

2. La gara, anche ai sensi degli artt. 73, lett.c) e 76 del R.D. n. 827/1924, viene di norma effettuata con il metodo delle offerte segrete in rialzo rispetto al prezzo estimativo dei beni riportato nel relativo bando (prezzo base).
3. La gara è presieduta dal Dirigente responsabile del Servizio competente o da un notaio all'uopo scelto dall'Amministrazione comunale.
4. La presentazione delle offerte deve essere effettuata mediante servizio postale con raccomandata o consegna a mano presso il Protocollo generale o presso il notaio scelto per presiedere la gara entro il termine fissato dall'avviso di gara.
5. Gli offerenti non possono essere ammessi all'incanto se non hanno costituito preventivamente presso la Tesoreria Comunale un deposito cauzionale pari a un decimo del valore di stima dei beni per i quali adiscono l'incanto. Il deposito deve essere effettuato in denaro contanti o a mezzo assegno circolare intestato alla Tesoreria Comunale. Detto importo, in caso di aggiudicazione, è convertito in deposito cauzionale definitivo, mentre per gli altri concorrenti la cauzione è sollecitamente svincolata.
6. Nel caso di parità di offerte si procede all'aggiudicazione ai sensi del disposto di cui all'art. 77, comma 2, del R.D. n. 827/24.
7. Si procede all'aggiudicazione anche nel caso sia presente una sola offerta valida.
8. L'aggiudicazione è definitiva per l'aggiudicatario, mentre diviene tale per il Comune solo dopo l'aggiudicazione definitiva.
9. Il prezzo d'acquisto deve essere versato dall'acquirente con le seguenti modalità:
 - a) Il 20% entro trenta giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva;
 - b) Il restante 80% al momento della stipulazione dell'atto di compravendita da perfezionare di norma entro e non oltre 90 gg.Il versamento del deposito ha carattere di acconto.
10. Tutte le spese inerenti e relative all'atto di compravendita sono a carico della parte acquirente, salvo quelle previste per legge a carico del venditore.
11. Qualora l'aggiudicatario non adempia agli obblighi di pagamento ovvero non consente la stipulazione del contratto, egli è soggetto alla perdita del deposito cauzionale definitivo. Nell'ipotesi di differenza in meno della seconda vendita rispetto alla prima, il primo aggiudicatario è obbligato a rimborsare al Comune il prezzo differenziale e gli interessi relativi decorsi fino al pagamento. Nel caso di differenza in più, l'eccedenza viene incamerata dal Comune. Resta salvo per il Comune il diritto di agire per il risarcimento di ulteriori danni.

Art. 10 – Licitazione e trattativa privata

1. Il sistema della licitazione privata e della trattativa privata viene utilizzato, senza preventivo esperimento di pubblico incanto, nel caso in cui sussistano circostanze di convenienza economica ovvero di utilità generale correlate al bene oggetto di alienazione o vi siano ragioni ostative all'esperimento dell'asta pubblica.
2. E' ammessa inoltre la trattativa privata quando la commerciabilità del bene è, per l'ubicazione, la consistenza ed il limitato valore, limitata ad una cerchia ristretta di interessati e il suo valore di stima non superi i 100 milioni di lire.
3. La trattativa di cui al precedente comma è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente della vendita.
4. Per quanto attiene la partecipazione alla gara, il termine di presentazione delle offerte e l'eventuale limite di ribasso accettabile, la presidenza della gara si fa rinvio alle norme di cui al presente regolamento.

Art. 11 – Trattativa privata diretta

1. E' ammessa la trattativa privata diretta in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano impraticabile o non conveniente per l'Ente il ricorso a uno dei sistemi di vendita di cui ai precedenti articoli ed in particolare quando:
 - a) L'alienazione riguarda fondi totalmente o parzialmente interclusi la cui utilità ed il cui valore di mercato, quali beni a sé stanti, siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione;
 - b) L'alienazione concerne porzioni di immobili di scarso valore commerciale e gli stessi risultino indispensabili a terzi richiedenti per la realizzazione di opere condominiali o similari;
 - c) L'alienazione è a favore dell'inquilino avente diritto di prelazione;
 - d) L'alienazione è a favore di enti pubblici e sussistono motivate ragioni;
 - e) In altre circostanze eccezionali, la cui motivazione deve essere indicata nel provvedimento di vendita.
2. La trattativa privata diretta è ammessa, con più soggetti, nel caso in cui il pubblico incanto è andato deserto ovvero siano state presentate

solamente offerte irregolari o non valide. In tali casi, e fino ad un massimo del 20 %, il prezzo indicato nella perizia può essere diminuito nel corso della trattativa.

Art. 12 – Pubblicità

1. Alle gara è data pubblicità tramite i canali ritenuti più idonei, tenendo conto dell'effettiva loro penetrazione nel mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti.
2. I canali di pubblicità utilizzati sono, in via esemplificativa, la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Unione Europea o della Repubblica, nel Bollettino Ufficiale della Regione, nelle edizioni dei bollettini immobiliari.
3. L'avviso di vendita deve essere affisso all'Albo Pretorio e pubblicato in almeno due quotidiani di cui uno ad interesse nazionale.
4. L'avviso e l'informazione di vendita dovranno contenere la descrizione del bene, il prezzo di stima, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte.

Art. 13 – Organi competenti

1. La decisione, in ordine alle alienazioni immobiliari, compete al Consiglio Comunale salvo che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del Consiglio stesso o che non ne costituiscono mera esecuzione.

Art. 14 – Norma di rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento, si applicano le norme vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici e il Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

Il presente Regolamento è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 27/09/99, esaminata dall'Organo Regionale di Controllo in data 06/10/1999 con esito "Non si riscontrano vizi di legittimità".

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro Pio SPOTTI)

IL SINDACO
(Arianna CAVICCHIOLI)

oooooooooooooooooooo

Il presente Regolamento è stato pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 26/10/1999 al 10/11/1999, come dal progressivo n. 615 – registro pubblicazioni dell'ufficio dei Messi Comunali, ai sensi dell'art. 13, comma 4^, dello Statuto ed entrato in vigore il 11.11.1999.

Rho, li 11.11.1999

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Pietro Pio SPOTTI)

Il presente Regolamento è stato modificato con atto di Consiglio Comunale n. 25 del 26.03.2008, divenuto esecutivo in data 12.04.2008.

Rho, 16.04.2008

IL SEGRETARIO GENERALE
Adriano Barlassina

IL SINDACO
Roberto Zucchetti

