

REGOLAMENTO PER LE ALIENAZIONI E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL COMUNE DI LECCE

Titolo I – Disposizioni Generali

Art. 1 – Principi generali

Art. 2 – Finalità

Titolo II – Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari (P.A.V.I.)

Art. 3 – Beni Alienabili

Art. 4 – Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari

TITOLO III – Procedure di alienazione beni immobili

Art. 5 – Stima dei beni

Art. 6 - Condizioni generali di vendita

Art. 7 – Procedure di alienazione

Art. 8 – Asta pubblica

Art. 9 - Pubblicazioni

Art. 10 - Commissione di valutazione delle offerte

Art. 11 – Aggiudicazione

Art. 12 – Garanzie

Art. 13 – Cause di esclusione

Art. 14 - Asta deserta

Art. 15 – Trattativa privata

Art. 16 – Vendita diretta

Art. 17 – Permuta

TITOLO IV – Contratto e norme finali

Art. 18 – Stipulazione del contratto

Art. 19 – Spese contrattuali

Art. 20 – Diritto di prelazione

Art. 21 - Pagamento rateizzato del prezzo

Art. 22 – Norme finali

TITOLO I - Disposizioni Generali

Art. 1 – Principi generali

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 del D.Lgs. n. 267/2000, il Comune di Lecce intende disciplinare le alienazioni e le valorizzazioni mediante concessioni del proprio patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, secondo i principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art. 1 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Art. 2 – Finalità

1. La finalità che si intende perseguire con il presente regolamento consiste nella semplificazione dei procedimenti di alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, valutando concorrenti proposte di acquisto, nel rispetto dell'ordinamento giuridico e assicurando criteri di trasparenza e pubblicità.

2. Le norme del presente regolamento disciplinano in particolare:

- la programmazione dei beni alienabili;
- la determinazione del prezzo di vendita;
- le procedure di alienazione;
- la permuta;
- la stipulazione del contratto di vendita e permuta.

3. Sono escluse dal presente regolamento:

- le alienazioni di unità immobiliari del Comune di Lecce con finalità di edilizia residenziale pubblica;
- le procedure di cui alla Legge 448/1998 e ss.mm.ii. per la cessione in diritto di proprietà di beni già concessi in diritto di superficie, nell'ambito degli interventi di edilizia economico popolare.

Titolo II – Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAVI)

Art. 3 – Beni Alienabili

1. Sono alienabili:

- a) i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune di Lecce;
- b) i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune di Lecce, per i quali sia cessata la destinazione pubblica;
- c) i beni immobili facenti parte del demanio del Comune di Lecce, previa approvazione dello specifico provvedimento di sdemanializzazione;
- d) i diritti reali costituiti su beni immobili di cui ai precedenti punti a), b), c).

Art. 4 – Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. L'alienazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare viene programmata e formalizzata con il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, atto fondamentale del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

2. Il piano annuale e pluriennale per le alienazioni contenente l'elenco dei beni immobili da alienare e da valorizzare secondo quanto previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008, ed eventualmente l'indicazione degli immobili da acquisire, viene predisposto annualmente ed allegato al bilancio annuale di previsione per la sua approvazione da parte dell'organo consiliare.

3. Il piano annuale e pluriennale per le alienazioni costituisce parte della sezione operativa del Documento Unico di Programmazione, approvato dal Consiglio comunale.

4. L'inserimento dei beni immobili nell'elenco di cui al Piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità.

5. L'elenco di cui al suddetto Piano, da pubblicare mediante le forme previste dall'Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto (comma 3, art. 58 L. 133/2008), decorsi 30 giorni dalla pubblicazione sull'Albo Pretorio dell'Ente.

6. Il suddetto elenco può essere modificato o integrato nel corso dell'anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o acquistati o valorizzati con specifico atto del Consiglio comunale o secondo quanto previsto dal Regolamento comunale per l'utilizzo e la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune di Lecce (approvato con D.C.C. n. 135 del 09/10/2020).

La valorizzazione può essere anche finalizzata alla riqualificazione e riconversione dei beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche, fermo restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42. In tal caso, per tutta la durata degli interventi di riqualificazione e riconversione e fino all'ultimazione degli stessi, è possibile prevedere un'agevolazione del canone che tenga conto della ridotta o assente remuneratività iniziale delle operazioni.

TITOLO III – Procedure di alienazione beni immobili

Art. 5 – Stima dei beni

1. La stima dei beni inseriti nell'elenco del Piano delle alienazioni è validata, di norma, dal dirigente competente all'alienazione dei beni immobili su perizia di Dirigenti e/o funzionari dell'area tecnica del Comune di Lecce, in possesso delle lauree in architettura, ingegneria, agraria, o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario. Nel rispetto delle prescritte procedure per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. L'Amministrazione potrà inoltre avvalersi, tramite convenzione, anche dell'Agenzia del Territorio. Il valore dei beni immobili o dei diritti reali di godimento può inoltre essere determinato anche con riferimento ai valori di mercato di beni aventi le medesime caratteristiche, sulla base di metodologie estimative più coerenti alla natura del bene da alienare con particolare attenzione alle quotazioni indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

2. Nella determinazione del valore del bene sono da tenersi in considerazione le eventuali migliorie eseguite dal conduttore a seguito di specifica e preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione negli ultimi 10 anni, ove debitamente dimostrate o non confutabili, al fine dello scomputo, solo nei confronti dello stesso conduttore del bene, ove questi eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo sulla base di quanto previsto dal successivo art. 19.

3. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di trentasei mesi.

4. Gli esperti ed i consulenti esterni incaricati delle stime 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 le quali abbiano prestato attività di consulenza.

5. La relazione tecnica, necessaria per gli atti di compravendita, da consegnare al Notaio o all'Ufficiale rogante viene redatta dal soggetto incaricato della stima.

6. Il prezzo di stima come sopra determinato costituisce il prezzo da porre a base della procedura di alienazione e deve intendersi al netto degli oneri fiscali, delle eventuali spese tecniche (redazione di frazionamenti, etc.) e delle spese contrattuali, tutte a carico del contribuente.

Art. 6 - Condizioni generali di vendita

1. La vendita è effettuata con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- La vendita si intende effettuata a corpo e non a misura, con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto nel quale l'immobile si trova;
- L'acquirente si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta ad acquistare. L'amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stata adottata la determinazione di aggiudicazione definitiva;
- L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto agli immobili;
- In caso di vendita di immobile locato a terzi sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero eventualmente dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati all'immobile dal conduttore/concessionario e in suo favore i compensi dovuti dal conduttore/concessionario per deterioramenti arrecati. In ogni caso l'acquirente subentra nel rapporto di locazione/concessione in corso per tutti i diritti e oneri ivi contemplati.

Art. 7 – Procedure di alienazione

1. Si procede all'alienazione dei beni immobili tramite:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata;
- c) vendita diretta;
- d) permuta.

Art. 8 – Asta pubblica

1. I beni immobili indicati nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari sono posti in vendita, di norma, mediante asta pubblica secondo le procedure di cui all'art. 73, lett. c) del R.D. 25 maggio 12924, n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 5.

2. L'asta pubblica viene indetta con determinazione dirigenziale del dirigente dell'Ufficio Patrimonio di approvazione del bando di gara e dei relativi allegati.

3. L'asta viene resa nota attraverso un avviso che deve contenere:

- a) la determinazione dirigenziale di approvazione del bando di gara e dei relativi allegati;
- b) la descrizione del bene immobile in vendita, con la determinazione del prezzo a base d'asta e le condizioni di vendita;
- c) le modalità di partecipazione, i termini di presentazione delle offerte, la cauzione;
- d) il luogo, giorno e ora in cui si terrà l'asta pubblica;
- e) le modalità di aggiudicazione;
- f) l'indicazione del Responsabile del procedimento.

4. Il termine di presentazione delle offerte può essere prorogato a discrezione dell'Amministrazione, tenuto conto dell'opportuno bilanciamento dei diversi interessi coinvolti e le specifiche circostanze di fatto del caso concreto.

Art. 9 - Pubblicazioni

1. Le pubblicazioni del bando di gara o un estratto di esso si effettuano all'Albo pretorio online e su sito internet del Comune di Lecce, inoltre:

- a) se nel bando di gara vi sono vendite di importo tra € 100.000,00 ed € 500.000,00, l'estratto del bando di gara viene pubblicato su un quotidiano a diffusione locale;
- b) se nel bando di gara vi sono vendite di importo superiore ad € 500.000,00, l'estratto del bando di gara viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su un quotidiano a diffusione nazionale.

2. in caso di proroga del termine di cui al precedente art. 8, la comunicazione viene data sul sito internet del Comune di Lecce.

Art. 10 - Commissione di valutazione delle offerte

1. Nel giorno, ora e luogo indicati nel bando di gara si riunisce, in seduta pubblica, la Commissione di valutazione delle offerte, composta di norma da un Presidente, due componenti in veste di testimoni e un segretario verbalizzante, per procedere all'apertura del plico contenente la documentazione amministrativa e la busta con l'offerta economica.
2. La Commissione di valutazione delle offerte, verificata la regolarità della documentazione amministrativa, ammette gli offerenti all'asta e quindi procede all'apertura delle buste contenenti le offerte recanti il prezzo e una cauzione, quale caparra confirmatoria, pari al 10% del prezzo posto a base d'asta e aggiudica provvisoriamente l'immobile al miglior offerente.
3. Il prezzo a carico dell'offerente/acquirente non potrà essere inferiore a quello posto a base d'asta.
4. Il Presidente della Commissione giudica inappellabilmente sul merito dei documenti prescritti per l'ammissione alla gara stessa ai sensi dell'art. 68 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.
5. Nel caso di due o più offerte di pari valore si procederà alla rinegoziazione con gli offerenti (esperimento di miglioramento) ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, anche in presenza di uno solo dei pari offerenti. Ove nessuno dei pari offerenti sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte fra coloro che hanno presentato offerte di pari importo.
6. Si procede ad aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida o presentata.
7. L'Amministrazione comunale ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla seduta pubblica o di prorogare la data, dandone comunicazione sul sito internet del Comune di Lecce e i partecipanti di gara non possono accampare alcuna pretesa.

Art. 11 – Aggiudicazione

1. L'Aggiudicazione diviene definitiva una volta verificato il possesso dei requisiti previsti dal bando d'asta in capo all'aggiudicatario. In caso di accertate false dichiarazioni, l'Amministrazione, salvi gli adempimenti previsti dalla legge penale, provvede alla revoca degli atti eventualmente adottati in favore dei soggetti dichiaranti, in conformità all'ordinamento vigente.
2. Di tutte le operazioni di gara viene redatto verbale.
3. Dell'aggiudicazione è data formale comunicazione alla parte acquirente e dalla data di ricevimento della stessa decorre, per l'aggiudicatario/acquirente, il termine entro il quale deve essere indicato e comunicato all'Amministrazione comunale il nominativo del Notaio rogante.
4. Con determinazione del dirigente dell'Ufficio Patrimonio viene preso atto delle operazioni e dell'aggiudicazione come da verbale.
5. L'offerta vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre sarà impegnativa per l'Amministrazione comunale soltanto dopo l'adozione della determinazione dirigenziale di presa d'atto delle operazioni.
6. In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario, l'Amministrazione può procedere con l'aggiudicazione all'offerente che ha proposto il prezzo migliore tra le altre offerte valide.

Art. 12 – Garanzie

1. I partecipanti alla gara devono costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del valore a base d'asta.
2. La cauzione deve essere costituita nelle forme indicate nel bando d'asta.
3. La cauzione del soggetto aggiudicatario viene trattenuta dal Comune e incassata quale acconto sul prezzo offerto, mentre le cauzioni dei concorrenti esclusi o non aggiudicatari sono svincolate o restituite terminato l'esperimento d'asta.

Art. 13 – Cause di esclusione

1. Costituiscono cause di esclusione dalla procedura di gara:
 - a) le offerte pervenute dopo la scadenza del termine di presentazione indicato nel bando;
 - b) le offerte pervenute in modalità differenti da quelle indicate nel bando;
 - c) le offerte per persona da nominare;
 - d) le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
 - e) la mancata presentazione del deposito cauzionale o deposito cauzionale costituito di importo diverso a quello richiesto;
 - f) la mancanza di documentazione prevista dal bando d'asta.

Art. 14 - Asta deserta

1. Dopo un esperimento d'asta andato deserto, l'Amministrazione può indire ulteriori esperimenti d'asta riducendo eventualmente il prezzo fino ad un massimo del:
 - a) 10% nell'ipotesi di secondo esperimento, fermo restando tutte le altre condizioni;
 - b) 20% del prezzo originario, nell'ipotesi di terzo esperimento.
2. L'Amministrazione dopo due esperimenti d'asta andati deserti può procedere a trattativa privata per un prezzo non inferiore a quello posto a base dell'ultima asta andata deserta.
3. Nel caso in cui i soggetti interessati all'acquisto a trattativa privata siano più di uno, si procede a gara ufficiosa tra i medesimi.

Art. 15 – Trattativa privata

1. La trattativa privata di beni immobili può essere adottata, senza limite di valore, qualora il pubblico incanto sia andato deserto e l'Amministrazione non ritenga di procedere ad ulteriori esperimenti d'asta di cui al precedente art. 14. La procedura può essere conclusa anche in presenza di un solo soggetto.
2. Si può altresì procedere direttamente alla trattativa privata, anche in presenza di un solo soggetto, qualora il valore di stima dell'immobile non sia superiore ad € 40.000,00, nei seguenti casi:
 - a) quando sussista presumibilmente un interesse di natura circoscritta in relazione sia alla peculiare ubicazione del bene che a determinate categorie di soggetti (proprietari di porzione di uno stesso immobile, confinanti, frontisti, etc.);
 - b) quando l'immobile ha una bassa redditività o la gestione dello stesso è particolarmente onerosa;
 - c) in presenza di soggetti che sono già titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile oggetto di vendita.
3. La lettera di invito ai soggetti che hanno manifestato interesse deve contenere l'indicazione del prezzo a base d'asta, come determinato ai sensi dell'art. 5, la descrizione del bene immobile in vendita, le condizioni della vendita, la documentazione richiesta e il responsabile del procedimento.
4. A seguito di apposito verbale si approva con determinazione del dirigente dell'Ufficio Patrimonio l'alienazione a trattativa privata, alle condizioni contenute nella lettera di invito.

Art. 16 – Vendita diretta

1. E' ammessa la vendita diretta della proprietà o di diritti reali, indipendentemente dal valore del bene immobile, nei seguenti casi:
 - a) in favore di Enti pubblici o organismi di diritto pubblico, quando l'immobile sia da ritenersi necessario e strumentale per lo svolgimento di servizi e attività di interesse pubblico;
 - b) nell'ipotesi di operazioni di permuta con altri beni immobili che l'Amministrazione comunale ritenga necessario acquistare per motivi istituzionali;
 - c) nell'ipotesi di un accordo transattivo, a definizione di una vicenda giudiziaria già insorta o in fieri e il bene o il diritto reale da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa.

2. Si può procedere alla vendita diretta in favore di un solo soggetto proprietario di una porzione dello stesso immobile o confinante, qualora l'alienazione riguardi immobili di modesta superficie che non rivestono alcun interesse per l'Amministrazione comunale o siano aree intercluse e raggiungibili solo attraverso proprietà confinanti o in stato di abbandono. Il valore stimato dell'immobile non deve comunque essere superiore ad € 40.000,00. La vendita può avvenire previo parere dei competenti Settori dell'Amministrazione preordinati alla verifica di un interesse sulle aree, legato anche a futuri programmi dell'Amministrazione stessa.

Art. 17 – Permuta

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.

2. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

3. Nel caso di permuta la stessa deve essere preceduta e autorizzata con apposito atto del Consiglio comunale, nel quale vengono evidenziate le motivazioni e l'eccezionalità che sono alla base della scelta e in particolare l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale del bene altrui in cambio del trasferimento di un bene immobile comunale.

4. La permuta degli immobili deve avvenire a seguito di apposita perizia di stima redatta ai sensi dell'art. 5 del presente regolamento. La permuta può essere di pari valore oppure con un conguaglio in denaro.

TITOLO IV – Contratto e norme finali

Art. 18 – Stipulazione del contratto

1. La vendita e la permuta vengono perfezionate con la stipulazione di un contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile e vengono rogate da un notaio, scelto dalla parte acquirente, o dal Segretario Generale.

2. L'acquirente, non oltre il momento della sottoscrizione del contratto, dovrà provvedere al versamento del saldo del corrispettivo e dovrà fornire all'ufficiale rogante quietanza originale di pagamento.

3. A seguito di asta pubblica, il rogito di compravendita sarà stipulato necessariamente con l'aggiudicatario e non da soggetto diverso ancorché indicato dall'aggiudicatario e dovrà avvenire entro il termine stabilito nel bando d'asta.

4. La mancata stipulazione del contratto da parte dell'aggiudicatario/acquirente, per cause a lui non imputabili, nei termini e con le modalità indicate nel bando d'asta, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e il Comune incamererà la caparra confirmatoria, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto di maggior danno.

Art. 19 – Spese contrattuali

1. Tutte le spese relative e consequenziali all'atto pubblico di compravendita fanno capo all'acquirente.

Art. 20 – Diritto di prelazione

1. Se il bene oggetto di alienazione è gravato da un diritto di prelazione legale, la circostanza è indicata nella determinazione a contrarre, negli avvisi di vendita e nelle lettere di invito e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti in caso di vendita.

2. I diritti di prelazione legale possono essere:

- la prelazione agraria, art. 8 della legge n. 590/1965 e 817/1971;
- la prelazione urbana (immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione), artt. 38 e 39 della legge 393/1978;
- la prelazione di beni culturali, decreto legislativo 42/2004 e ss.mm.ii.

3. Ai soggetti titolari di prelazione viene comunicato mediante lettera raccomandata o PEC, o altre modalità se espressamente previste dalla normativa vigente in materia, il corrispettivo e le condizioni alle quali la vendita deve essere conclusa.

4. Il diritto di prelazione potrà essere esercitato entro il termine perentorio di sessanta (60) giorni dal ricevimento della comunicazione, mediante una dichiarazione di accettazione debitamente sottoscritta. Decorso tale termine decade ogni diritto di prelazione del bene oggetto di vendita.

Art. 21 - Pagamento rateizzato del prezzo

1. Fatte salve diverse e specifiche disposizione di legge, qualora ragioni di opportunità lo richiedano e comunque per importi superiori a € 1.000.000,00 (euro unmilione/00), il Dirigente del Settore competente potrà accordare all'acquirente la rateizzazione parziale o totale del pagamento, in rate comprensive degli interessi di legge e della rivalutazione monetaria. In tal caso l'acquirente dovrà obbligatoriamente stipulare, prima della firma del contratto, apposita polizza fidejussoria in favore del Comune a garanzia dell'esatto adempimento dei pagamenti rateizzati unitamente alle somme relative agli interessi e rivalutazione monetaria. Tutte le spese relative alla rateizzazione sono comunque a carico dell'acquirente.

2. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, sarà data esplicita informazione nel bando di gara con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.

Art. 22 – Norme finali

1. Per quanto non espressamente previsto e disciplinato dal presente regolamento si rimanda alla normativa vigente per legge.

2. Il presente regolamento e le successive modifiche ed integrazioni entrano in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della loro pubblicazione.