



COMUNE DI GENOVA

187 0 0 - DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-580 del 19/12/2019

APPROVAZIONE DEL “REGOLAMENTO PER L’ALIENAZIONE E L’ACQUISTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI GENOVA” E CONTESTUALE ABROGAZIONE DEL “REGOLAMENTO PER L’ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE DEL COMUNE DI GENOVA” APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 29 DEL 21/03/2001.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 87 in data 30 dicembre 2019;

Su proposta dell’Assessore al Bilancio Pietro Piciocchi di concerto con il Vicesindaco - Assessore al Patrimonio, Servizi Civici, Anagrafe, Informatica Stefano Balleari;

Premesso che:

- il Comune di Genova è proprietario di un cospicuo patrimonio immobiliare costituito da beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 21/03/2001 è stato approvato il “Regolamento per l’alienazione del Patrimonio Immobiliare e per la gestione del Patrimonio Mobiliare del Comune di Genova”, successivamente oggetto di interpretazione autentica da parte della deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 9 luglio 2001 e di modifica da parte della deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 13 gennaio 2004;
- nel corso degli anni è emersa l’esigenza di adeguare il dettato normativo alle differenti situazioni presentatesi che, spesso, sono state affrontate e risolte attraverso percorsi non riconducibili a specifiche norme regolamentari;
- in particolare, con deliberazioni di Giunta numero 324 del 11/09/2008 e 26 del 09/02/2012 sono stati dettati criteri da seguire in caso di procedure ad evidenza pubblica risultate deserte, mentre nei vari provvedimenti consiliari di approvazione dei programmi di vendita si è reso ogni volta necessario disciplinare alcuni aspetti della procedura di vendita che non trovano idonea disciplina nel vigente regolamento;
- il regolamento attualmente vigente, inoltre, non prevede alcuna disposizione in merito alle acquisizioni di immobili che, al contrario, si è ritenuto opportuno disciplinare.

Tenuto conto che:

- nell'ottica di adeguare il testo alle sopravvenute esigenze, anche sulla scorta dell'esperienza, quasi tutti gli articoli del testo vigente sono stati oggetto di revisione e la struttura stessa del regolamento, prima articolato in "sezioni" ora in "parti" e "sezioni" è stata modificata a causa dell'inserimento di una "Parte" avente ad oggetto gli acquisti;

- per una migliore comprensione del testo revisionato è stata predisposta una Relazione illustrativa di accompagnamento, allegato B parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dalla quale si evincono le motivazioni, generali e specifiche, in ordine alle modifiche apportate.

Visto l'art. 12 della L. n. 127 del 15 maggio 1997 che consente di disciplinare le alienazioni di beni immobili e di diritti reali immobiliari appartenenti al Comune in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento, espresso dal Responsabile del Settore competente

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art.97, comma 2, del D.lgs. 267/2000 e ss.mm. e ii.;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) Di approvare il "Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del Patrimonio Immobiliare del Comune di Genova" nel testo riportato nell'allegato A, allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2) Di prendere atto della Relazione illustrativa di accompagnamento, nel testo riportato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, nell'allegato B.
- 3) Di abrogare, conseguentemente, a far data dall'entrata in vigore del regolamento allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, per le ragioni di cui in premessa, il "Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare e per la gestione del Patrimonio Mobiliare del Comune di Genova" approvato con la deliberazione C.C. n. 29 del 21/03/2001, sottoposto ad interpretazione autentica con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 9 luglio 2001 e modificato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 13 gennaio 2004.
- 4) Di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 187 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-580 DEL 19/12/2019

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL “REGOLAMENTO PER L’ALIENAZIONE E L’ACQUISTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI GENOVA” E CONTESTUALE ABROGAZIONE DEL “REGOLAMENTO PER L’ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE DEL COMUNE DI GENOVA” APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 29 DEL 21/03/2001.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- A) Regolamento per l’alienazione e l’acquisto del patrimonio immobiliare del Comune di Genova
- B) Relazione al Regolamento

Il Dirigente
(Dr.ssa Simona Lottici)



COMUNE DI GENOVA

Regolamento per l’alienazione e l’acquisto del Patrimonio Immobiliare del Comune di Genova

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

Sommario

Pag.

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Oggetto e finalità 3

Articolo 2 – Beni oggetto del presente regolamento 3

PARTE II - ALIENAZIONI

Articolo 3 – Programma di vendita 3

Articolo 4 – Prezzo di vendita 4

Articolo 5 – Immissione nel possesso 4

Articolo 6 – Caparra..... 4

Articolo 7 – Stipulazione del contratto 4

Articolo 8 – Alienazione di immobili non ricompresi nel programma di vendita 5

Articolo 9 – Vendita o conferimento di immobili a Società per azioni costituite o partecipate dal Comune, ovvero ad Aziende Pubbliche 5

Articolo 10 – Offerte 5

Articolo 11 – Commissione di gara 6

SEZIONE 1 – Alienazione dei beni immobili ad uso non abitativo

Articolo 12 – Individuazione degli immobili da alienare 6

Articolo 13 – Gara ad evidenza pubblica 6

Articolo 14 – Trattativa privata diretta 7

Articolo 15 – Trattativa privata a seguito gara pubblica andata deserta 7

Articolo 16 – Ulteriori procedure ad evidenza pubblica 7

Articolo 17 – Vendita mediante valutazione del prezzo e di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche	8
Articolo 18 – Pubblicità	8
Articolo 19 – Cause di prelazione	9
SEZIONE 2 – Alienazione dei beni immobili ad uso abitativo	
Articolo 20 – Individuazione degli immobili da alienare	9
Articolo 21 – Procedure di alienazione	9
Articolo 22 – Trattativa diretta	10
Articolo 23 – Pubblicità	10
PARTE III – ACQUISTI	
Articolo 24 – Acquisti di beni immobili	11
Articolo 25 – Scelta del contraente	11
Articolo 26 – Trattativa diretta	11
PARTE IV - LOCAZIONE CON OPZIONE DI ACQUISTO	
Articolo 27 – Modalità di alienazione mediante locazione con opzione di acquisto.....	11
PARTE V – DISPOSIZIONI FINALI	
Articolo 28 – Rinvio	12
Articolo 29 – Disposizione transitoria	12
Articolo 30 – Abrogazione	12

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Oggetto e finalità

1. Ai sensi dell'articolo 12 della Legge 15 maggio 1997, n. 127, il presente Regolamento disciplina le alienazioni dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari appartenenti al Comune, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al Regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il presente Regolamento si applica altresì alle costituzioni di diritti reali minori, nonché agli acquisti di beni immobili e di diritti reali minori.
3. Alle 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, si applicano le specifiche norme di settore.
4. Le disposizioni sulle acquisizioni si applicano fatto salvo quanto stabilito da specifiche norme di legge in ordine all'acquisizione a titolo gratuito od oneroso di beni immobili dallo Stato o da altri enti pubblici.
1. Il Comune assicura la trasparenza e adeguate forme di pubblicità, relativamente alle procedure di acquisto e vendita, nonché lo snellimento e la celerità delle stesse.

Articolo 2 - Beni oggetto del presente regolamento

1. Sono alienabili:
 - a. i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile;
 - b. i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
 - c. i beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto o intervenga contestualmente motivato provvedimento di sdemanializzazione.
2. Sui beni immobili di cui alle lettere a, b e c del comma 1 possono essere costituiti diritti reali minori a favore di terzi secondo gli stessi termini e modalità stabiliti per l'alienazione degli immobili.
3. I beni acquistati da terzi entrano a far parte del patrimonio disponibile, indisponibile, o demaniale del Comune a seconda della finalità alla quale sono destinati.

PARTE II – ALIENAZIONI

Articolo 3 - Programma di vendita

1. Ai fini dell'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari di cui all'articolo 2, il Consiglio Comunale approva un programma di vendita. Il programma reca specifica motivazione in ordine alle alienazioni previste e indica per ogni immobile il prezzo di vendita secondo quanto previsto dall'art. 4.

Articolo 4 - Prezzo di vendita

1. Il programma di vendita indica, per ogni immobile, il prezzo da porre a base della gara ad evidenza pubblica o della trattativa privata. Tale prezzo viene determinato sulla base di una perizia di stima effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune o da commissioni tecniche o da professionisti appositamente incaricati anche tra quelli indicati all'articolo 3, comma 99 della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.
2. Il prezzo è determinato secondo il più probabile valore di mercato per beni aventi le medesime caratteristiche o il valore agricolo medio indicato dall'Agenzia delle Entrate per gli immobili aventi destinazione agricola.
3. Per gli immobili ad uso abitativo e non abitativo che risultano locati, il prezzo di mercato può essere abbattuto fino ad un massimo del 30%, tenuto conto della durata residua del contratto. Resta comunque fermo quanto disposto dagli articoli 19 comma 5, 21 comma 6 e 22 comma 3.
4. Il prezzo determinato ai sensi del comma 3 è ulteriormente abbattuto del 5% del valore dell'immobile, qualora tutti gli inquilini dello stesso stabile acquistino l'appartamento loro locato.
5. L'acquirente può pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara ad evidenza pubblica o della trattativa privata, in un'unica soluzione all'atto della stipulazione del contratto, oppure mediante pagamento rateale maggiorato degli interessi legali. Il pagamento rateale è garantito da fidejussione bancaria di importo pari al prezzo di vendita dell'immobile al netto dell'acconto e maggiorato degli interessi.
6. Sono a carico dell'acquirente le spese per le operazioni catastali propedeutiche alla vendita e quelle relative alla pubblicità delle procedure di gara, nonché gli oneri fiscali.

Articolo 5 - Immissione nel possesso

1. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, fatta salva diversa statuizione delle parti.

Articolo 6 – Caparra

1. Nel termine di venti giorni dalla data di esecutività della determinazione dirigenziale con cui viene individuato l'acquirente, quest'ultimo versa, a titolo di caparra, una somma pari al 10% del prezzo di compravendita, che viene computata nel pagamento del prezzo stesso.

Articolo 7 - Stipulazione del contratto

1. La vendita viene disposta attraverso il contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile.
2. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, oppure dal Segretario Generale Comunale, ai sensi dell'articolo 97, comma 4 lettera c) del D.Lgs. 267/2000. In questo caso

l'acquirente è tenuto a versare alla Civica Tesoreria gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di cui all'allegato D della Legge n. 604/1962 prima della stipulazione del contratto.

3. In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.
4. L'acquirente, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita nei termini indicati nella lettera di convocazione da parte dell'Ufficio competente.

Articolo 8 - Alienazione di immobili non ricompresi nel programma di vendita

1. L'alienazione di beni ad uso abitativo e non abitativo non compresi nel programma di vendita è consentita attraverso specifiche deliberazioni del Consiglio Comunale.

Articolo 9 - Vendita o conferimento di immobili a Società costituite o partecipate dal Comune, ovvero ad Aziende Pubbliche

1. Fermo restando quanto previsto agli articoli 1 e 4, il Comune può alienare o conferire i beni immobili, aventi destinazione d'uso sia abitativo sia non abitativo, di cui all'articolo 2, comma 1, ovvero diritti reali costituiti sugli stessi al fine di una più proficua gestione o valorizzazione ovvero per la rivendita, a società a prevalente capitale pubblico locale costituite o partecipate direttamente o indirettamente dal Comune almeno al 51% del capitale sociale ovvero ad aziende pubbliche del Comune ovvero a Fondazioni delle quali il Comune sia socio fondatore.
2. Il conferimento di cui al comma 1 può essere disposto anche nei confronti di società a prevalente capitale pubblico locale, comunque partecipate dal Comune qualora, per effetto del conferimento medesimo, la partecipazione comunale raggiunga almeno il 51%.
3. La vendita o il conferimento di cui ai commi 1 e 2 avvengono in base ad uno specifico provvedimento del Consiglio Comunale che individua gli immobili da vendere o conferire, indica il prezzo di vendita o conferimento.
4. Nel provvedimento del Consiglio Comunale sono disciplinate le obbligazioni intercorrenti tra Comune e Società o Azienda e sono stabiliti i criteri, anche con riguardo al prezzo, cui devono attenersi la Società o l'Azienda nella rivendita dei beni acquistati dal Comune.
5. Nel provvedimento del Consiglio Comunale può essere previsto l'obbligo, in capo alla società, di retrocedere ovvero permutare con il Comune gli immobili invenduti dopo l'esperimento delle procedure individuate nel provvedimento stesso. Nel provvedimento di vendita può essere, altresì, stabilito che, in caso di rivendita a terzi degli immobili da parte della Società, una percentuale del maggiore introito, rispetto al prezzo di perizia, da determinarsi nel provvedimento stesso, possa essere devoluta al Comune.
6. Le disposizioni di cui ai successivi artt. 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22 e 23, non si applicano in caso di vendita o conferimento effettuato a norma del presente articolo.

Articolo 10 – Offerte

1. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto.
2. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta valida in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

3. Le offerte sono valutate dalla Commissione di cui all'articolo 11, riunita in seduta pubblica.
4. I presenti alla seduta pubblica, che abbiano presentato un'offerta valida, saranno invitati a formulare, in tale sede, un rilancio in aumento rispetto alla migliore offerta valida.
L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di colui che avrà prodotto, a seguito del rilancio, l'offerta valida di maggior valore. In caso di parità di offerte, seduta stante si svolgerà una procedura competitiva tra tutti coloro che, a seguito del rilancio, hanno presentato offerte uguali e sono ancora presenti alla seduta. L'aggiudicazione provvisoria avviene a favore del miglior offerente; laddove anche a seguito della procedura competitiva si sia in presenza di offerte uguali si procederà a estrazione a sorte.
5. Nel caso in cui non siano presenti soggetti interessati ai rilanci, l'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di colui che avrà prodotto la maggiore offerta valida, procedendo, in caso di parità di offerte, ad estrazione a sorte.
6. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione dirigenziale.

Articolo 11 - Commissione di Gara

1. Qualora si proceda mediante gara ad evidenza pubblica, il Direttore competente nomina la Commissione di Gara, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.
2. La commissione è composta da tre membri di cui almeno un dirigente.
3. La formazione della graduatoria a cura della Commissione Giudicatrice non costituisce obbligo di contrarre per il Comune.
4. Dei lavori della Commissione giudicatrice viene redatto apposito verbale.

SEZIONE 1 - Alienazione dei beni immobili ad uso non abitativo

Articolo 12 - Individuazione degli immobili da alienare

1. Il Consiglio Comunale, nel programma di vendita di cui all'art. 3, individua i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare aventi destinazione d'uso non abitativo comprendenti, tra gli altri:
 - a. beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - b. beni che richiedano interventi manutentivi onerosi, nonché ruderi con originaria destinazione abitativa;
 - c. beni non ubicati nel territorio comunale di Genova;
 - d. unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune di Genova per i quali non permanga l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
 - e. immobili oggetto di contratti agrari;
 - f. ogni altro bene immobile che il Comune abbia interesse a dismettere.

Articolo 13 - Gara ad evidenza pubblica

1. Alla alienazione degli immobili ad uso non abitativo si procede mediante gara ad evidenza pubblica, sulla base del prezzo estimativo dei beni, determinato ai sensi dell'art. 4, secondo le modalità esplicitate nel bando.
2. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente, determinata secondo quanto

disposto all'art. 10.

Articolo 14 - Trattativa privata diretta

1. La trattativa privata diretta è ammessa quando:
 - a. la cessione di un bene immobile è finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che il Comune ritenga indispensabile acquisire in quanto rispondente ad un pubblico interesse;
 - b. la cessione riguarda immobili realizzati da terzi su sedime di civica proprietà e acquisiti per accessione ai sensi degli artt. 934 e segg. C.C. e non vi sia interesse pubblico a ritenerli, fermo restando quanto disposto dall'art. 936 C.C.;
 - c. la procedura ad evidenza pubblica è andata deserta;
 - d. l'immobile di civica proprietà è intercluso da immobili appartenenti ad un unico proprietario;
 - e. l'operazione immobiliare riguarda la costituzione del diritto di superficie nei confronti di operatori mercatali organizzati in soggetto giuridico appositamente costituito, ai sensi della deliberazione C.C. n. 87 del 24 novembre 2009 e sue eventuali modifiche e integrazioni.
 - f. nel caso in cui il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale avvenga quale effetto della stipula di un atto di transazione;
2. La determinazione dirigenziale che individua l'acquirente, nei casi di cui al comma 1, deve esplicitare le ragioni che legittimano il ricorso alla trattativa privata diretta.
3. Fermo restando quanto previsto all'art. 13 è ammessa l'alienazione a trattativa privata diretta, come normativamente prevista, quando ricorrano speciali ed eccezionali circostanze delle quali occorre dare adeguata e circostanziata motivazione nella determinazione dirigenziale in cui viene individuato l'acquirente.

Articolo 15 - Trattativa privata a seguito di gara ad evidenza pubblica andata deserta

1. L'immobile può essere venduto a trattativa privata diretta quando la gara ad evidenza pubblica è andata deserta.
Il prezzo non deve essere inferiore a quello posto a base di gara.
2. Laddove, successivamente ad una gara ad evidenza pubblica andata deserta, pervenga al Comune una manifestazione di interesse all'acquisto del bene, gli Uffici competenti ne danno comunicazione sul sito istituzionale dell'Ente, invitando tutti i soggetti interessati a formulare manifestazioni d'interesse all'acquisto del bene, entro un periodo non inferiore a quindici giorni.
3. Qualora non pervengano ulteriori manifestazioni d'interesse, l'immobile può essere venduto al primo offerente al prezzo posto a base di gara o a quello dallo stesso eventualmente proposto se superiore.
4. Qualora pervengano ulteriori manifestazioni di interesse, tutti i soggetti interessati sono invitati formalmente a partecipare ad una seduta nel corso della quale avrà luogo una procedura competitiva. Gli intervenuti formulano, su moduli a ciò predisposti, un'offerta al rialzo rispetto al prezzo a base della gara andata deserta o rispetto a quello eventualmente proposto dal primo offerente.
5. L'immobile è aggiudicato provvisoriamente al miglior offerente; in caso di offerte uguali si procede ad estrazione a sorte.
6. Non sono prese in considerazione manifestazioni di interesse all'acquisto del bene ad un prezzo inferiore a quello posto a base di gara.

Articolo 16 - Ulteriori procedure di gara ad evidenza pubblica

1. A seguito di una procedura di gara ad evidenza pubblica andata deserta è possibile indire ulteriori gare, con le modalità previste dall'art. 13, alle stesse condizioni di vendita della gara andata deserta.
2. Nel caso in cui dati oggettivi dimostrino una contrazione del mercato immobiliare, ovvero in presenza di elementi che dimostrino il progressivo depauperamento fisico dell'immobile, le ulteriori gare possono essere indette riducendo il prezzo da porre a base delle stesse fino ad un massimo del 20%.

Articolo 17 – Vendita mediante valutazione del prezzo e di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche.

1. Per la vendita di immobili la gara ad evidenza pubblica può essere effettuata anche mediante la valutazione di offerte non solo sulla base del prezzo proposto, ma anche di elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche relative al tipo di opera o di insediamento che l'acquirente intende realizzare sul bene posto in vendita. I criteri in base ai quali verrà scelta l'offerta verranno indicati nell'avviso di vendita. L'ipotesi progettuale contenuta nell'offerta prescelta dovrà far parte integrante del contratto di compravendita che verrà stipulato tra le parti.
2. La pubblicazione dell'avviso di gara, da effettuarsi nelle forme e con le modalità di cui all'art.18, deve contenere:
 - la descrizione e l'ubicazione dell'immobile nonché, ove possibile, documentazione fotografica dello stesso;
 - il prezzo di stima, posto a base della procedura di selezione;
 - il termine a decorrere dall'aggiudicazione entro il quale dovrà essere sottoscritto il contratto;
 - la data, l'ora e il luogo dell'apertura delle buste;
 - le modalità di partecipazione alla gara e le procedure di aggiudicazione, mediante il richiamo al presente regolamento;
 - le eventuali condizioni soggettive o oggettive richieste, per giustificati motivi, in capo agli offerenti o relative all'attività da loro svolta, per essere ammessi alla procedura;
 - i criteri di comparazione e scelta della migliore offerta.
3. La pubblicazione dell'avviso non costituisce offerta al pubblico né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso non comporta alcun obbligo per il Comune di Genova o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, sino al momento della stipula del contratto con cui il bene è alienato, e nessun diritto a qualsivoglia rimborso, indennizzo e prestazione in favore degli offerenti.
4. Nel caso in cui un operatore manifesti interesse all'acquisto di un immobile, presentando un'offerta economica e una proposta di valorizzazione, il Comune di Genova, valutata la fattibilità della proposta e la congruità del prezzo offerto, può procedere alla pubblicazione di un avviso di gara con le modalità di cui al comma 2.

Articolo 18 - Pubblicità

1. Al fine di favorire la più ampia partecipazione alla gara, sono assicurate le seguenti forme di pubblicità:
 - comunicazione sul sito istituzionale del Comune
 - avvisi in loco e/o presso la sede del Municipio competente (o altro ufficio distaccato sul territorio).
2. Ulteriori forme di pubblicità potranno essere previste nel programma di vendita ovvero nell'atto deliberativo di cui all'articolo 8, nonché nella determinazione dirigenziale di approvazione del bando di gara.

Articolo 19 - Cause di prelazione

1. Nel programma di vendita o nell'atto deliberativo di cui all'articolo 8, oltre i casi stabiliti dalla legge, è prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore di soggetti che occupino gli immobili ad uso non abitativo in base ad un contratto, ancorché scaduto, purché l'occupazione non sia abusiva.
2. Può essere, altresì, riconosciuto il diritto di prelazione al titolare di diritto d'uso, usufrutto o superficie costituito sul bene di cui venga posta in vendita la nuda proprietà.
3. Il diritto di prelazione può essere, altresì, riconosciuto al soggetto titolare di un contratto di fittanza agraria che abbia perduto i requisiti previsti dalla L. 590/1965, purché la permanenza all'interno dell'immobile non sia abusiva, a condizione dell'inesistenza di confinanti ovvero in caso di mancato esercizio da parte di questi della prelazione prevista dall'art. 7 della L. 14 agosto 1971 n. 817.
4. I soggetti prelazionari, per poter beneficiare del diritto di prelazione, devono essere in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni di civica proprietà nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.
5. Il diritto di prelazione, anche nei casi previsti dalla legge, va esercitato sulla base del prezzo di aggiudicazione provvisoria determinato ai sensi dell'art. 13, ovvero del prezzo di stima senza l'eventuale abbattimento per immobile occupato, laddove superiore.
6. Il soggetto titolare del diritto di prelazione non è obbligato a partecipare alla gara.
7. Il Dirigente competente comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata A/R o PEC al domicilio digitale degli stessi, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto da parte del beneficiario deve avvenire a mezzo di raccomandata A/R o PEC entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.
8. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita nei termini indicati nella lettera di convocazione da parte dell'Ufficio competente.

SEZIONE 2 - Alienazione dei beni immobili ad uso abitativo

Articolo 20 - Individuazione degli immobili da alienare

1. Il Consiglio Comunale individua i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare aventi destinazione d'uso abitativo, anche al fine di favorire ai meno abbienti l'accesso alla proprietà dell'abitazione fatta salva la necessità di salvaguardia del conduttore qualora, per accertate condizioni economiche, sia impossibilitato ad acquistare l'abitazione oggetto di alienazione.

Articolo 21 - Procedure di alienazione

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 22 alla alienazione degli immobili ad uso abitativo si procede mediante gara ad evidenza pubblica secondo le modalità previste dall'art. 13.
2. L'intestatario di contratto di locazione/concessione, anche scaduto, purché si trovi nella detenzione dell'immobile e purché l'occupazione non sia abusiva, ha diritto di prelazione.
3. E' altresì riconosciuto il diritto di prelazione al conduttore che abbia perduto i requisiti, riferiti al reddito e alla titolarità di diritti reali su beni immobili, per la permanenza in un immobile di civica proprietà, stabiliti dal Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di civica proprietà appartenenti al patrimonio disponibile e indisponibile.
4. I soggetti prelazionari, per poter beneficiare del diritto di prelazione, devono essere in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni di civica proprietà nonché con il pagamento dei relativi oneri accessori.
5. Il diritto di prelazione va esercitato con le modalità previste ai commi 6-7-8 dell'articolo 18.
6. Il diritto di prelazione, anche nei casi previsti dalla legge, va esercitato sulla base del prezzo di aggiudicazione provvisoria determinato ai sensi dell'art. 13.
Al fine di favorire anche ai meno abbienti l'accesso alla proprietà dell'abitazione, qualora l'abbattimento previsto ai sensi dell'art. 4 comma 3 non sia superiore al 20%, il programma di vendita o l'atto deliberativo di cui all'articolo 8 possono prevedere che al prezzo di aggiudicazione possa essere applicata un'ulteriore percentuale di abbattimento non superiore al 10%.
7. Gli immobili ad uso abitativo possono essere alienati, a seguito di specifica autorizzazione da parte del conduttore, anche a suoi parenti ovvero affini entro il terzo grado anche se non conviventi. In tal caso, con l'atto di compravendita l'acquirente deve garantire a favore del conduttore e del suo coniuge il diritto di abitazione.

Articolo 22 - Trattativa diretta

1. L'alienazione degli immobili ad uso abitativo è effettuata mediante trattativa privata diretta nei confronti del soggetto di cui all'art. 20, in possesso dei requisiti di cui al comma 2, purché in regola con il pagamento dei corrispettivi dovuti nonché degli oneri accessori.
2. Il soggetto deve essere titolare di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dalla Regione Liguria ai fini della decadenza dall'assegnazione di alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) o ultrasessantenne o portatore di handicap o di invalidità/inabilità superiori al 60% o inoccupato/disoccupato con minori a carico o persona sola con minori a carico o iscritto alle liste di mobilità o di disoccupazione.
 3. Nel caso di cui al comma 1 il prezzo è pari al valore di mercato abbattuto di una percentuale del 30%.
 4. L'inquilino può aderire all'offerta di vendita entro sei mesi dal ricevimento della relativa comunicazione.
Trascorso tale termine l'inquilino decade da tale facoltà, ma l'immobile, in costanza di rapporto di locazione, non può essere venduto a terzi.
 5. Nel caso in cui l'inquilino non aderisca alla proposta di vendita e ricorrano circostanze eccezionali e speciali, da motivare adeguatamente, la nuda proprietà dell'alloggio potrà essere alienata a terzi, mantenendosi in capo al Comune l'usufrutto.

Articolo 23 – Pubblicità

1. Nel caso di alienazione con esperimento di gara ad evidenza pubblica, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, secondo quanto previsto all'art. 18.

PARTE III – ACQUISTI

Articolo 24 - Acquisti di beni immobili

1. Il Comune può acquistare beni immobili necessari alle finalità istituzionali dell'Ente previa apposita deliberazione da parte del Consiglio Comunale.
2. La congruità del prezzo di acquisto è accertata dall'Ufficio competente, fatto salvo quanto previsto dalla legge.
3. Il Comune viene immesso nel possesso del bene acquisito dalla data di stipulazione del contratto di compravendita, fatta salva diversa statuizione delle parti.
4. L'immobile acquistato viene inserito nei registri della civica consistenza immobiliare.

Articolo 25 - Scelta del contraente

1. Al fine di consentire la massima comparazione fra le possibilità offerte dal mercato, qualora il Comune riscontri l'esigenza di acquisire un immobile, l'Ufficio competente, sulla base delle indicazioni espresse con deliberazione da parte della Giunta Comunale, pubblica sul sito istituzionale un invito rivolto ai terzi affinché presentino manifestazioni di interesse a contrarre.
2. L'invito di cui al comma 1 contiene le caratteristiche principali richieste nell'immobile, nonché manifesta l'eventuale intendimento di procedere ad una permuta, ancorché con immobili di cui il Comune si riserva l'individuazione.
3. La scelta dell'immobile da acquisire avviene previa valutazione effettuata dal dirigente del Settore competente coadiuvato da due collaboratori, sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute e del relativo valore economico.
Le motivazioni alla base della scelta sono contenute in uno specifico verbale.
4. Il proprietario dell'immobile prescelto dovrà sottoscrivere atto di impegno alla vendita entro trenta giorni dalla formale comunicazione dell'avvenuta scelta.
5. L'atto d'impegno di cui al comma 4 obbliga immediatamente il proprietario, ma non costituisce obbligo a contrarre per il Comune in quanto l'acquisto deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

Articolo 26 - Trattativa diretta

1. In deroga a quanto previsto dall'art. 25 si può procedere all'acquisto mediante trattativa diretta nei seguenti casi:
 - a. l'immobile è indispensabile per la completa realizzazione di opere pubbliche o progetti specifici;
 - b. non esistono altri immobili analoghi a quello di interesse per ubicazione e caratteristiche;
 - c. l'immobile è oggetto di contratto di affitto.

PARTE IV – LOCAZIONE CON OPZIONE DI ACQUISTO

Articolo 27 – Modalità di alienazione mediante locazione con opzione di acquisto.

1. Il Comune di Genova può locare i propri immobili ad uso non abitativo attribuendo al conduttore l'opzione di acquisto, ad un prezzo prestabilito, dell'immobile oggetto della locazione, da esercitare entro il termine che verrà indicato in un avviso pubblico.
2. Il contraente è individuato mediante procedura di selezione concorrenziale sulla base del valore del canone annuo di locazione stabilito dal Comune di Genova, con i criteri e le modalità stabilite dall'avviso che dovrà essere pubblicato ai sensi del precedente art. 18.
3. La procedura di selezione del contraente potrà avvenire anche con le modalità di cui all'art.17.
4. L'avviso di cui al comma 1 dovrà indicare:
 - il canone di locazione posto a base della procedura di selezione;
 - le eventuali riduzioni sul canone in funzione del costo dei lavori da eseguirsi sull'immobile eventualmente posti a carico del contraente;
 - la durata del contratto di locazione e le condizioni alle quali è esercitabile l'opzione di acquisto;
 - il prezzo predeterminato in caso di esercizio dell'opzione di acquisto, specificando le eventuali dilazioni di pagamento ammesse e le garanzie richieste;
 - nel caso di procedura di selezione concorrenziale basata anche su elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche, gli ulteriori elementi previsti dall'art.17, comma 2, in quanto compatibili.

PARTE V – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 28 – Rinvio

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento si applicano le normative vigenti in materia.

Articolo 29 - Disposizione transitoria

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano alle operazioni immobiliari i cui bandi di gara verranno adottati successivamente all'entrata in vigore dello stesso.

Articolo 30 – Abrogazione

1. A far data dall'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare e per la Gestione del Patrimonio Mobiliare del Comune di Genova approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 21 marzo 2001 e successive modifiche e integrazioni.



COMUNE DI GENOVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI ACCOMPAGNAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI GENOVA

Introduzione

La necessità di revisionare il vigente regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Genova, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 29/2001, è emersa in considerazione della varietà di situazioni che si sono presentate nel corso degli anni, non sempre riconducibili alle fattispecie previste e disciplinate dalla norma regolamentare.

Con l'occasione si è ritenuto inserire nel regolamento anche una sezione dedicata agli acquisti che non trovavano alcuna disciplina nel testo a tutt'oggi vigente. Il nuovo regolamento è stato, conseguentemente articolato in "Parti" (nello specifico Disposizioni generali, Alienazioni, Acquisti e Disposizioni finali), "Sezioni" e "Articoli" anziché in "Sezioni" e "Articoli" come il precedente.

E' stato, al contrario, eliminato dal regolamento ogni riferimento alla gestione del patrimonio mobiliare ritenendo la disciplina contenuta nel testo vigente (due commi dell'art. 9) assolutamente non organica e poco conforme rispetto ai contenuti del regolamento medesimo. Analogamente, è stata eliminata la norma di "coordinamento" con il regolamento dell'attività contrattuale prevista all'art. 21 del regolamento vigente, ritenuta superflua in quanto i due regolamenti disciplinano fattispecie differenti.

La revisione del regolamento interpreta, inoltre, l'esigenza manifestata più volte in Consiglio Comunale in sede di discussione delle proposte di delibere di alienazione di beni immobili.

In considerazione del fatto che quasi tutti gli articoli sono stati oggetto di revisione e che, come sopra detto, la struttura stessa del regolamento è stata modificata è stato ritenuto preferibile procedere all'integrale sostituzione del testo regolamentare con conseguente abrogazione di quello vigente.

Le modifiche al testo regolamentare

Al fine di rendere più agevole la lettura del nuovo testo regolamentare, allegato A alla delibera di approvazione, si segnalano, qui di seguito le principali novità introdotte (tralasciando, nell'elenco, alcuni articoli che rispetto al testo previgente differiscono per sole rettifiche formali):

Art. 1 – L'articolo esplicita l'oggetto e le finalità del Regolamento. Rispetto al testo previgente è stato introdotto il riferimento alla costituzione di diritti reali minori, agli acquisti ed a specifiche disposizioni di legge che disciplinino acquisti dallo Stato e da altri enti pubblici (ad esempio "federalismo demaniale").



COMUNE DI GENOVA

- Art. 2 – L’articolo definisce i beni oggetto del Regolamento. A tal fine è stato adeguato, rispetto al testo previgente, con riferimento ai diritti reali minori e agli acquisti;
- Art. 3 – L’articolo, che definisce il programma di vendita, è stato semplificato, anche attraverso l’eliminazione di parti (comma 2 del testo vigente) superflue in quanto attuabili anche a prescindere dalla codifica regolamentare;
- Art. 4 – Relativamente alla determinazione del prezzo, oggetto dell’articolo, è stato introdotto, rispetto al testo vigente, il riferimento al valore agricolo medio (accanto al valore di mercato). E’ stata, inoltre, resa uniforme la determinazione del prezzo da porre a base di gara degli immobili ad uso abitativo e ad uso non abitativo con la previsione di una percentuale di abbattimento fino ad un massimo del 30% per gli immobili occupati. L’articolo demanda, tuttavia a specifici articoli delle sezioni “Non Abitativo” e “Abitativo” dedicati ai rapporti con gli inquilini.
L’ultimo comma dell’articolo, inoltre, pone a carico dell’acquirente le spese per le operazioni catastali e quelle relative alla pubblicità codificando un comportamento da sempre tenuto, ma sottoposto a specifica approvazione attraverso la delibera di vendita, in quanto non normato.
- Art. 5 – L’articolo disciplina l’immissione nel possesso consentendola anche in un momento diverso dalla stipula dell’atto di vendita (ad esempio all’atto del preliminare). Del testo vigente non si è ritenuto di mantenere il comma 1 in quanto la prescrizione ivi prevista è già contenuta in obblighi di legge.
- Art. 7 – L’articolo disciplina la stipula del contratto rendendo, in particolare, perentorio il termine assegnato all’acquirente. Rispetto al testo previgente non sono state riportate prescrizioni già vigenti nell’ordinamento che si ritiene superfluo ribadire.
- Art. 8 – L’articolo disciplina la possibilità di deliberare la vendita di beni immobili anche al di fuori di un programma di alienazione, estendendo tale facoltà anche agli immobili ad uso abitativo;
- Art. 9 – L’articolo disciplina la vendita o il conferimento di immobili a partecipate e ad aziende pubbliche. Rispetto al testo previgente è stata introdotta la possibilità di conferire immobili anche a Fondazioni di cui il Comune sia socio fondatore (ad esempio Fondazione Carlo Felice), a società partecipate indirettamente dal Comune al 51% e a società in cui il Comune abbia una partecipazione minoritaria, laddove, per effetto del conferimento, la partecipazione raggiunga almeno il 51%.; è stata, altresì, introdotta la possibilità che il provvedimento di vendita imponga alla società di devolvere al Comune una percentuale del maggior introito derivante dalla vendita a terzi dei beni, rispetto al valore di perizia. Per le motivazioni esposte nell’introduzione, nell’articolo non è stata riportata la disciplina presente nel testo previgente, relativa al patrimonio mobiliare.
- Art. 10 – L’articolo intende disciplinare in modo più compiuto il meccanismo delle offerte introducendo la procedura dei rilanci. Tale procedura, che consiste nell’effettuare, in sede di seduta pubblica, una licitazione privata fra i partecipanti consentendo di massimizzare il corrispettivo di vendita, è stata codificata in quanto, fino ad ora detagliata solo in sede di bando, è già stata sperimentata con esiti positivi.
- Art. 11 – Tale articolo è di nuova introduzione ed è finalizzato a codificare la modalità di nomina e la composizione della commissione di gara.
- Art. 12 – L’articolo, che corrisponde all’art. 11 del testo previgente, individua le categorie di immobili fra cui scegliere quelli da alienare. Fra gli immobili da alienare sono stati ricompresi gli immobili oggetto di contratti agrari ed è stato eliminato lo speci-



COMUNE DI GENOVA

fico riferimento alle aree su cui insistono costruzioni realizzate da privati in quanto la situazione è stata dettagliata all'art. 14 lettera d.

Art. 13 – Ai sensi del regolamento vigente gli immobili venivano alienati, sulla base del loro valore di stima, previo esperimento di asta pubblica o a trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa, procedura, quest'ultima, sostanzialmente uguale all'asta fatta salva la diversa pubblicità. In un ottica di semplificazione, le procedure di vendita, fermo restando l'esigenza dell'evidenza pubblica, sono state ricondotte ad un unico modello denominato "gara ad evidenza pubblica", il cui bando dovrà disciplinarne le modalità. L'articolo richiama il precedente art. 10 dove viene dettagliata la disciplina delle offerte. Il richiamo all'art. 10 ha reso superfluo riportare la disciplina contenuta nei commi 3 e 5 del regolamento vigente, mentre di tale articolo i commi 4 e 6 sono stati ricompresi nell'art. 19.

Art. 14 – L'articolo modifica il corrispondente art. 13 del testo previgente al fine di disciplinare in modo più dettagliato la trattativa privata. In particolare:

lettera a – il concetto di "utilità" è stato sostituito con quello di "rispondenza ad un pubblico interesse", anche in questo caso per circoscrivere la casistica anche in considerazione dell'esigenza di motivare l'indispensabilità e l'indilazionabilità dell'acquisto, attualmente imposta dalla legge.

lettera b - viene eliminata la previsione della vendita di aree sulle quali insistono costruzioni private introducendo la previsione, che ha origine dal medesimo presupposto, ma che risulta in questo modo conforme alle norme giuridiche e fiscali, della cessione di immobili realizzati da terzi su sedime di civica proprietà e divenuti comunali per accessione, fatto salvo il riconoscimento di un indennizzo.

Lettera c - prevista espressamente la possibilità di trattativa diretta dopo una gara deserta (normata al successivo art. 15)

Lettera d - prevista la possibilità di procedere a trattativa diretta per fondi interclusi

Lettera e – inserito richiamo alla deliberazione C.C. n. 87/2009 per ricondurre ad una fonte regolamentare la costituzione del diritto di superficie nei confronti degli operatori mercatali prevista quale possibile modello di gestione delle strutture mercatali comunali.

La possibilità di alienare direttamente, laddove ricorrano circostanze eccezionali e speciali, è stata mantenuta evidenziando, con il richiamo all'art. 13, che ciò costituisce eccezione alla regola dell'evidenza pubblica, e stabilendo che di tali circostanze occorre dare adeguata e circostanziata motivazione.

Art. 15 – L'articolo, rispetto al corrispondente art. 14 del testo vigente, è stato integralmente sostituito. Nel vigente regolamento l'oggetto era costituito dalla trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa, non più prevista. Nel nuovo regolamento l'articolo è, invece, finalizzato a disciplinare la circostanza conseguente ad un incanto deserto. Viene, in particolare, prevista la possibilità di vendere un immobile oggetto di una gara andata deserta a chiunque formuli un'offerta economica non inferiore al prezzo posto a base di gara, ma soltanto successivamente alla pubblicazione di tale proposta sul sito istituzionale dell'Ente, al fine di suscitare ulteriori manifestazioni di interesse. L'articolo disciplina quindi il meccanismo della conseguente, eventuale, licitazione privata.

Art. 16 – L'articolo, che non trova corrispondenza nel testo vigente, codifica la possibilità di effettuare, dopo una gara andata deserta, ulteriori procedure ad evidenza pubblica



COMUNE DI GENOVA

allo stesso prezzo posto a base di gara ovvero ad un prezzo ribassato entro il limite del 20%.

Art. 17 – E' stata introdotta una nuova procedura di selezione concorrenziale, non prevista dal regolamento vigente, basata oltre che sul prezzo anche su elementi qualitativi o soluzioni progettuali e tecniche. Tale procedura di selezione per la vendita del patrimonio non abitativo consente all'Ente di mantenere un ruolo di controllo sulla destinazione d'uso dell'immobile successivamente alla vendita, oltre che sulla qualità delle soluzioni architettoniche e tecniche nei casi in cui siano previsti interventi di riqualificazione del bene.

Art. 18 – La modifica all'articolo, rispetto al corrispondente art. 15 del regolamento vigente, ha la finalità di rendere più efficace la scelta dello strumento pubblicitario. L'articolo prevede forme minime di pubblicità quali la comunicazione sul sito istituzionale dell'Ente ed il posizionamento di avvisi in loco, strumenti ritenuti efficaci sulla base dell'esperienza pregressa. E' stata, inoltre, prevista la possibilità di effettuare ulteriori forme di pubblicità se ritenute necessarie in relazione alle caratteristiche dell'immobile. In tal caso sarà possibile, discrezionalmente e non obbligatoriamente, effettuare la pubblicità sui quotidiani.

Art. 19 – L'articolo disciplina, in maniera più dettagliata rispetto al corrispondente art. 16 del testo vigente le cause di prelazione. Il diritto viene, innanzitutto, riconosciuto a chiunque occupi l'immobile in forza di contratto di locazione o concessione ancorché scaduto, purché l'occupazione non sia abusiva, senza il limite temporale previsto dal regolamento vigente. L'aver accomunato i contratti in corso di validità con quelli scaduti è giustificata dalla volontà di non penalizzare inquilini regolari nella conduzione, ma con contratto scaduto in attesa di rinnovo. Il diritto di prelazione previsto dal regolamento vigente al titolare di diritto reale è stato circoscritto a diritto d'uso, usufrutto superficie, escludendosi così ogni tipologia di servitù. Altresì, il diritto di prelazione viene riconosciuto al soggetto già titolare di un contratto di fitanza agraria che abbia perduto i requisiti previsti dalla L. 590/65 (ad esempio non sia più coltivatore diretto) poiché l'aver perso i requisiti previsti dalla legge ha fatto venir meno il diritto di prelazione previsto dalla stessa; in tal caso, tuttavia, il diritto, così come riconosciuto dal regolamento, opera soltanto in assenza di confinanti, prelazionari ai sensi di legge (o nel caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli stessi). I commi 4, 5 e 6 forniscono precisazioni in ordine all'esercizio del diritto stabilendo che il prelaionario possa non partecipare alla gara, ma debba essere in regola con il pagamento di canoni e spese d'amministrazione. Il comma 5 stabilisce inoltre, in particolare, che la prelazione sia esercitata sul prezzo risultato dalla procedura ad evidenza pubblica, ovvero sul prezzo di stima senza l'eventuale abbattimento se superiore. Quest'ultima disposizione intende non far beneficiare l'occupante dell'immobile in vendita del minor valore attribuito allo stesso a causa della presenza dell'inquilino in considerazione della diversa situazione del terzo, che acquisterebbe un immobile detenuto da un altro soggetto, e dell'inquilino che, al contrario, ne acquisirebbe la piena disponibilità.

Art. 20 – Il presente articolo riprende il corrispondente art. 17 del testo vigente, fatta salva la sostituzione della parola "onde" con la parola "anche" al fine di evidenziare come la vendita del patrimonio abitativo possa anche prescindere dalla finalità di favorire i meno abbienti la proprietà dell'abitazione in quanto tale motivazione era sicuramente adeguata alle vendite in blocco del patrimonio pubblico effettuate nello scor-



COMUNE DI GENOVA

so decennio, ma non alle attuali vendite, sporadiche, di immobili ad uso abitativo, nella maggior parte dei casi sorrette da altre motivazioni.

Art. 21 – La procedura di alienazione degli immobili ad uso abitativo, oggetto del presente articolo, viene sostanzialmente modificata. Nel regolamento vigente, infatti, gli immobili venivano offerti a trattativa diretta all'inquilino mentre nel regolamento di cui si propone l'adozione all'inquilino (o comunque all'occupante non abusivo dell'immobile) viene riconosciuto il diritto di prelazione. Il diritto di prelazione viene riconosciuto anche laddove l'inquilino perda i requisiti per la permanenza nell'immobile con riferimento ai limiti reddituali e alla titolarità di diritti reali. In relazione al prezzo cui l'immobile sarà offerto in prelazione il presente articolo va coordinato con l'art. 4. Il comma 6 prevede, infatti che il prezzo cui deve essere offerto l'immobile in prelazione sia quello determinato dalla procedura ad evidenza pubblica al netto di un eventuale abbattimento massimo del 10% laddove l'abbattimento al prezzo di stima applicato in considerazione dell'occupazione dell'immobile non sia superiore al 20%. La disposizione intende tutelare l'inquilino consentendo di ridimensionare un eventuale eccessivo rialzo del prezzo generato dalla procedura di gara. Il trattamento degli inquilini degli immobili ad uso abitativo viene così differenziato rispetto a quelli dell'uso non abitativo, per una maggiore tutela dei primi che, in continuità con la ratio del regolamento vigente, si intende agevolare nell'acquisto dell'abitazione. La tutela assicurata agli inquilini dai commi 3 e 4 dell'art. 18 del regolamento vigente viene riproposta nell'articolo successivo. Il comma 6 dell'art. 18 del vigente regolamento non è stato riproposto in quanto non risulta più necessario distinguere tra immobili occupati e non occupati essendo tutti sottoposti ad evidenza pubblica.

Art. 22 – L'articolo intende fornire tutela agli occupanti immobili ad uso abitativo che versino in particolari condizioni economiche o di disagio sociale. Laddove, infatti, l'immobile ad uso abitativo sia occupato da tale tipologia di soggetti non potrà essere posto in vendita attraverso una procedura ad evidenza pubblica, ma dovrà essere offerto a trattativa diretta all'occupante, ad un prezzo abbattuto del 30%. Laddove l'inquilino non accetti la proposta l'alloggio non potrà essere alienato a terzi. In casi eccezionali potrà essere ceduta a terzi la nuda proprietà del bene in modo che, attraverso l'usufrutto mantenuto in capo all'Ente sia assicurata la tutela all'inquilino.

Art. 23 – L'articolo è finalizzato ad uniformare le modalità con cui effettuare la pubblicità, indipendentemente dal fatto che si tratti di immobili ad uso abitativo o non abitativo.

Art. 24 – Il presente articolo con i 2 successivi è finalizzato alla disciplina degli acquisti, non presente nel regolamento vigente. Nel presente articolo vengono evidenziate, in particolare, la finalità dell'acquisto, che dovrà essere per necessità istituzionali dell'Ente, l'esigenza che il prezzo sia congruito dal competente settore fatti salvi eventuali obblighi di legge (attualmente l'attestazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio) e la possibilità di un'immissione nel possesso diversa dalla data di stipula.

Art. 25 – L'articolo stabilisce che, qualora l'Ente abbia l'esigenza di acquisire un immobile, pubblici, sulla base delle indicazioni espresse con deliberazione da parte della Giunta, sul proprio sito istituzionale un invito affinché terzi detentori di immobili con le caratteristiche ricercate possano produrre manifestazioni di interesse a contrarre. In tale comunicazione l'Ente potrà anche informare circa l'intendimento di procedere attraverso una permuta.



COMUNE DI GENOVA

Art. 26 – L'articolo disciplina i casi in cui l'Ente può acquistare a trattativa diretta. Fra tali casi è compreso quello di immobili detenuti in fitto passivo.

Art. 27 – Viene introdotto un articolo non previsto nel vigente regolamento che consente la forma contrattuale della locazione con opzione di acquisto. Questa soluzione consente ad investitori od operatori che non abbiano intenzione di fare rientrare nell'immediato nel proprio patrimonio, con il conseguente rischio economico, il valore della proprietà di un immobile, o che abbiano una contingente difficoltà ad accedere al mercato bancario per il finanziamento dell'operazione, di posticipare la decisione di acquisto, pur ottenendo la disponibilità dell'immobile per l'avvio delle proprie attività.

Art. 29 – Il presente articolo è stato introdotto al fine di evitare difficoltà interpretative relativamente a situazioni pregresse.

Art. 30 – L'articolo abroga il regolamento vigente



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2019-DL-580 DEL 19/12/2019 AD OGGETTO:
APPROVAZIONE DEL "REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E
L'ACQUISTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI
GENOVA" E CONTESTUALE ABROGAZIONE DEL "REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E PER LA
GESTIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE DEL COMUNE DI
GENOVA" APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 29 DEL
21/03/2001.**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

30/12/2019

Il Dirigente Responsabile
(Dr.ssa Simona Lottici)