



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA  
PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 21/03/01

**00029/2001** APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER  
L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E PER  
LA GESTIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE DEL  
COMUNE DI GENOVA.

**Presiede:** Il Presidente del Consiglio - Longhi Aleandro

E' presente il Sindaco Giuseppe Pericu

Risultano presenti i Signori Consiglieri:

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Adorno Roberto	23	Eva Claudio
2	Alcozer Giulio	24	Evangelisti Marco
3	Anfosso Anna	25	Falanga Carlo
4	Bagnasco Arnaldo	26	Ferrando Alberto
5	Barbieri Andreina	27	Ferraris Renata
6	Barchi Francesco	28	Ferretti Giovanni
7	Bernabo' Brea Giovanni	29	Ferretto Luigi
8	Boffardi Giuliano	30	Franco Massimo
9	Bollesan Marco	31	Giovine Giancarlo
10	Bruschi Giordano	32	Guastavino Emanuele
11	Bruzzone Roberto	33	Guerello Giorgio
12	Camisetti Carlo	34	Lecce Salvatore
13	Cannonero Giancarlo	35	Marenco Francesco
14	Casissa Michele	36	Mazzolino Tullio
15	Cattivelli Diego	37	Morabito Giuseppe
16	Cecconi Giuseppe	38	Morgano Roberta
17	Chessa Leonardo	39	Olivari Carla Elvira
18	Cosma Salvatore	40	Pilu Giovanni
19	Costa Giuseppe	41	Pittaluga Alfonso
20	Dallorto Luca	42	Raffelini Raffaele
21	Della Bianca Raffaella	43	Rocca Cesare
22	Delogu Roberto	44	Tiezzi Gianfranco

Intervenuti dopo l'appello:

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Castellaneta Sergio		

Assenti giustificati:

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Bruno Antonio	3	Saccone Egidio
2	Chiappori Giacomo	4	Spinelli Aldo

E pertanto complessivamente presenti n. 47 componenti del Consiglio.

Assessori:

NOME E COGNOME		NOME E COGNOME	
1	Basso Claudio	3	Monteleone Rosario
2	Ghio Alberto	4	Montaldo Claudio

**Partecipa:** Il Segretario Generale - Francesco Pitera'

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 138 del 23 novembre 2000.

(omissis)

Il Presidente ricorda che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione.

(omessa la discussione)

(omissis)

A questo punto il Presidente pone in votazione l'emendamento n. 7 proposto dai consiglieri Chiappori, Rocca di seguito riportato:

#### Sezione 1 - Disposizioni Generali

#### Art. 4 - Prezzo di vendita

Aggiungere comma 3: Se tutti gli inquilini di uno stesso stabile acquistano l'appartamento a loro locato avranno diritto ad un ulteriore abbattimento sul prezzo di acquisto pari al 5% del valore dell'immobile.

Al momento della votazione sono presenti, oltre al Sindaco Giuseppe Pericu, i consiglieri: Adorno, Anfosso, Bagnasco, Barbieri, Bernabò Brea, Bollesan, Bruschi, Bruzzone, Camisetti, Cannonero, Casissa, Castellaneta, Cecconi, Chessa, Dallorto, Delogu, Falanga, Ferraris, Ferretti, Ferretto, Franco, Giovine, Guastavino, Guerello, Longhi, Marengo, Morabito, Morgano, Olivari, Pilu, Pittaluga, Rocca in numero di 33.

Esito della votazione dell'emendamento fatta mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Anfosso, Franco, Morabito: approvato con 32 voti favorevoli; 1 astenuto (Bollesan).

(omissis)

A questo punto il Presidente pone in votazione l'emendamento n. 13 proposto dal consigliere Camisetti di seguito riportato:

Inserire all'art. 9 dopo partecipate dal Comune quanto "almeno al 51% del capitale sociale".

Al momento della votazione sono presenti, oltre al Sindaco Giuseppe Pericu, i consiglieri: Adorno, Anfosso, Bagnasco, Barbieri, Barchi, Bollesan, Bruschi, Bruzzone, Camisetti, Cannonero, Casissa, Castellaneta, Cecconi, Cosma, Dallorto, Falanga, Ferraris, Ferretti, Ferretto, Franco, Giovine, Guastavino, Guerello, Longhi, Marengo, Morabito, Morgano, Olivari, Pilu, Pittaluga, Rocca, Tiezzi in numero di 33.

Esito della votazione dell'emendamento fatta mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Anfosso, Franco, Morabito: approvato con 31 voti favorevoli; 1 astenuto (Bollesan); 1 presente non votante (Tiezzi).

A questo punto il Presidente pone in votazione l'emendamento n. 14 proposto dal consigliere Camisetti di seguito riportato:

Inserire all'art. 19 punto 2, lettera a, dopo "in tutta città" quanto segue: almeno 30 gg. prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte a partire dalla data di pubblicazione su due giornali quotidiani.

Al momento della votazione sono presenti, oltre al Sindaco Giuseppe Pericu, i consiglieri: Adorno, Anfosso, Bagnasco, Barbieri, Barchi, Bernabò Brea, Bollesan, Bruschi, Bruzzone, Camisetti, Cannonero, Casissa, Castellaneta, Cecconi, Chessa, Cosma, Dallorto, Delogu, Falanga, Ferraris, Ferretti, Ferretto, Franco, Giovine, Guastavino, Guerello, Longhi, Marengo, Morabito, Morgano, Olivari, Pilu, Pittaluga, Rocca in numero di 35.

Esito della votazione dell'emendamento fatta mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Anfosso, Franco, Morabito: approvato con 34 voti favorevoli; 1 astenuto (Bollesan).

Il Presidente pone quindi in votazione la proposta della Giunta con l'allegato parte integrante nei testi di seguito riportati comprensivi delle modifiche scaturite in sede di commissione, proposte dalla Giunta e degli emendamenti come sopra approvati.

Su proposta dell'Assessore alle Politiche Abitative e Servizi Civici, Dott. Claudio Basso;

Premesso che:

- il Comune di Genova è proprietario di un cospicuo patrimonio immobiliare costituito da:
  - a. beni demaniali,
  - b. beni patrimoniali indisponibili, ivi compresi gli immobili facenti parte del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica,
  - c. beni patrimoniali disponibili;
- nelle categorie del civico patrimonio immobiliare sopra elencate sono presenti tipologie di immobili estremamente diversificate quali alloggi, locali ad uso commerciale, beni aventi caratteristiche rurali, ruderi, appezzamenti di terreno, aree ecc.;
- che tali beni possono essere suddivisi in:
  - a. patrimonio ad uso abitativo (che ricomprende sia i beni appartenenti al civico patrimonio abitativo disponibile sia i beni appartenenti al civico patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica),
  - b. patrimonio ad uso non abitativo;
- in particolare, l'alienazione del patrimonio immobiliare ad uso abitativo, favorendo, tra l'altro, l'accesso alla proprietà dell'abitazione ai sensi dell'art. 47, comma 2, della Costituzione e promuovendo così lo sviluppo economico e civile della città di Genova, rientra tra gli obiettivi programmatici della Civica Amministrazione;

- rientra negli obiettivi programmatici della Civica Amministrazione la predisposizione di programmi organici di dismissione, riguardanti sia il patrimonio immobiliare abitativo sia quello non abitativo, per il raggiungimento, tra gli altri, dei seguenti fini:
  - a. aumento delle entrate straordinarie del Comune di Genova da investirsi in programmi di manutenzione straordinaria del proprio patrimonio immobiliare, ma anche per qualificare la gestione degli immobili dati in godimento a terzi;
  - b. Reperimento di risorse finanziarie da destinare ad investimenti in opere pubbliche ed infrastrutture nonché per acquisto e straordinaria manutenzione di alloggi da destinare all'emergenza abitativa, per migliorare l'ambiente urbano senza ricorrere all'indebitamento, che genera oneri sul bilancio comunale sottraendo risorse per i servizi;

Dato atto che la disciplina delle alienazioni del patrimonio dello Stato e degli Enti Pubblici Territoriali fondata sulla Legge 24.12.1908, n.783 e successive modificazioni, nonché nel regolamento approvato con R.D.17.06.1909, n.454 e successive modificazioni, prevedendo delle procedure particolarmente complesse per l'alienazione dei beni patrimoniali immobiliari, non ha agevolato, ad oggi, le relative operazioni di alienazione, con la conseguenza, in particolare, che la Civica Amministrazione:

- a. ha mantenuto la proprietà di un patrimonio ingente, con redditività molto bassa, rispetto alle finalità di interesse pubblico perseguito;
- b. non ha potuto soddisfare, con un'attività improntata ad una maggior efficienza ed efficacia le sempre maggiori istanze di acquisto di beni immobili, abitativi e no, pervenute dalla cittadinanza.

Visto l'art. 12 della legge 15.05.1997, n. 127 a norma del quale gli Enti Locali, al fine di superare gli ostacoli alla vendita del proprio patrimonio, sono stati autorizzati a disciplinare, a mezzo di proprio Regolamento, la materia relativa alla alienazione del proprio patrimonio immobiliare ivi compresi i beni vincolati dalla Legge 1089/39 ed ora dal D. Lgs. n. 490 del 29.10.1999 anche 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, fermo restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile;

Considerato:

- che il raggiungimento dei sopra richiamati obiettivi programmatici della Civica Amministrazione può essere agevolato da una disciplina regolamentare improntata ad una maggior snellezza e semplificazione delle attività e procedure, pur nella salvaguardia del fondamentale principio di trasparenza e della protezione dal disagio sociale abitativo;

- che una maggior flessibilità operativa e gestionale delle attività di alienazione può essere perseguita con la previsione regolamentare:

- a. di una più snella procedura di alienazione alla quale dovranno attenersi gli Organi e gli Uffici del Comune, con particolare riguardo al più ampio ricorso alla trattativa privata diretta o previo esperimento di gara ufficiosa nella vendita degli immobili ad uso non abitativo;
- b. di una modalità di vendita del patrimonio per mezzo di uno strumento societario, a controllo pubblico con la maggioranza detenuta dal Comune di Genova, nel presupposto che l'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile, in particolare ad uso abitativo, al fine di consentire l'accesso alla proprietà dell'abitazione (diritto tutelato ai sensi dell'art. 47 2° comma della Costituzione) e a garantire la disponibilità di un alloggio ad un giusto prezzo di mercato a favore dei soggetti meno abbienti (nel rispetto delle regole di concorrenza e nel rispetto del principio dell'economicità), costituisce un'attività svolta nell'interesse della collettività per il perseguimento di fini pubblici, fatta salva la necessità di salvaguardia del conduttore qualora per accertate condizioni economiche sia impossibilitato ad acquistare l'abitazione oggetto di alienazione.

Considerato che il Comune di Genova intende procedere in tal senso, disciplinando con apposito Regolamento i principi, i criteri e le modalità in materia di alienazione di beni immobili di proprietà del Comune di Genova;

Considerato, altresì, che almeno il 15% del ricavato delle alienazioni di immobili ad uso abitativo deve essere utilizzato per fare fronte all'emergenza abitativa;

Evidenziato nuovamente che l'obiettivo del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare è quello di assicurare nella applicazione delle procedure di vendita criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, nonché di garantire l'accelerazione dei tempi della attività amministrativa;

Visto l'articolo 7 del D. Lgs. 18.08.2000, n.267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

Visto l'art.6, comma 1, del vigente Statuto del Comune di Genova, il quale prevede l'emanazione di regolamenti nelle materie ad esso demandate dalla legge e dallo Statuto ed in tutte le altre materie di competenza comunale;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal responsabile della Direzione Servizi Tecnico-Patrimoniali e Verde ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale in virtù dell'Ordinanza Sindacale n. 185/1998;

La Giunta  
PROPONE  
Al Consiglio Comunale

- 1) di approvare, per i motivi espressi in premessa, il Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e per la gestione del Patrimonio Mobiliare del Comune di Genova, nel testo allegato, quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;
- 2) di prevedere, nei singoli programmi di vendita, che almeno il 15% del ricavato delle alienazioni di immobili ad uso abitativo venga utilizzato per fare fronte all'emergenza abitativa;
- 3) di trasmettere il presente provvedimento al CO.RE.CO, ai sensi dell'art. 134, comma 1, del D.Lgs.18.08.2000, n.267;

Al momento della votazione sono presenti, oltre al Sindaco Giuseppe Pericu, i consiglieri: Adorno, Anfosso, Bagnasco, Barbieri, Barchi, Bernabò Brea, Bollesan, Bruschi, Bruzzone, Camisetti, Cannonero, Casissa, Castellaneta, Cecconi, Chessa, Cosma, Dallorto, Delogu, Falanga, Ferraris, Ferretti, Ferretto, Franco, Giovine, Guastavino, Guerello, Longhi, Marengo, Morabito, Morgano, Olivari, Pilu, Pittaluga, Rocca, Tiezzi in numero di 36.

La votazione, fatta mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Anfosso, Franco, Morabito dà il seguente risultato:

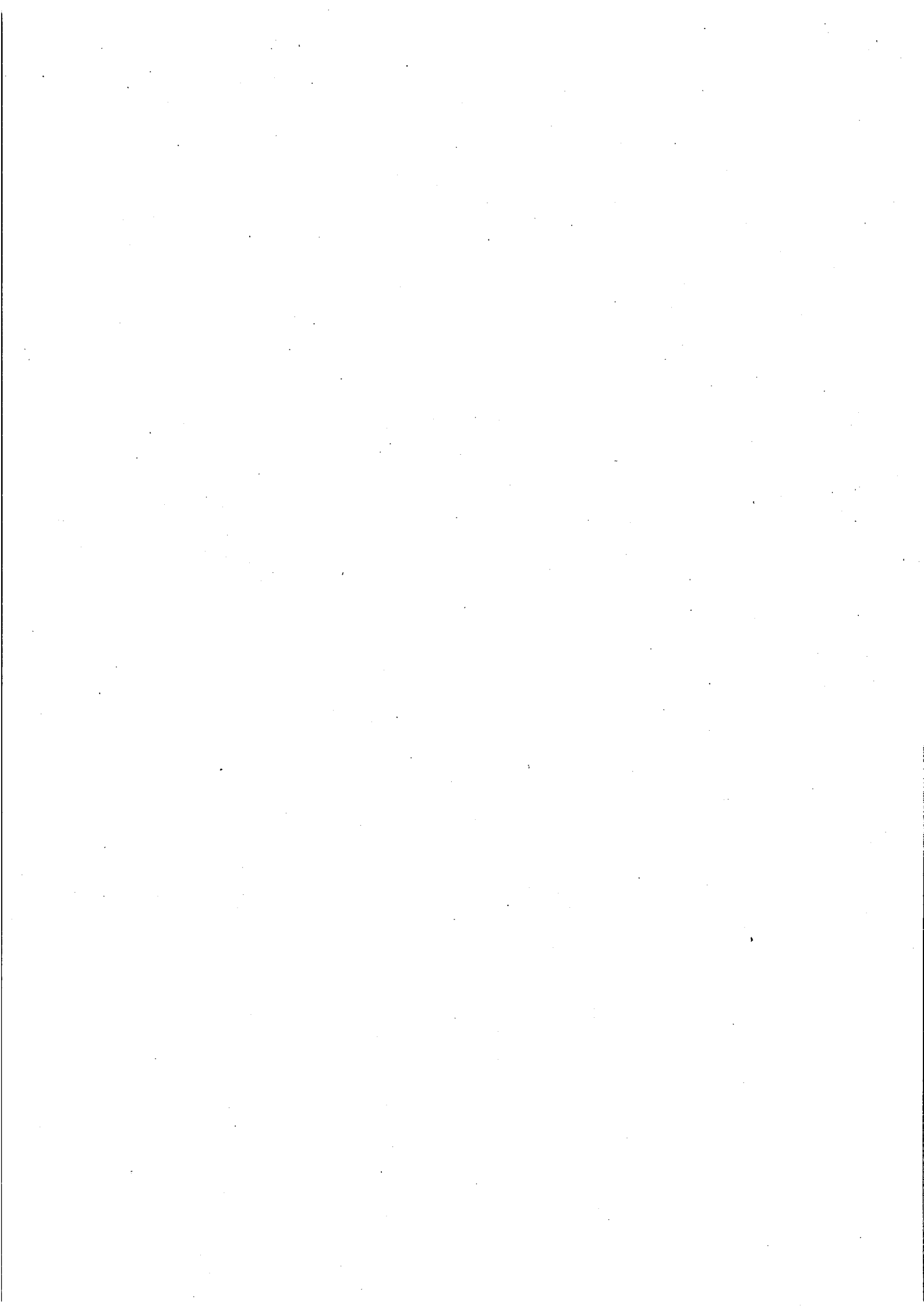
Presenti in aula	n. 36 consiglieri
Votanti	n. 36 " "
Voti favorevoli	n. 29
Voti contrari	n. 7 (A.N.; F.I.; LIGURIA NUOVA; L.N.I.P.)

Visto l'esito della votazione, il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

Il Presidente

Il Segretario Generale

La presente deliberazione viene posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni a far data dal  
1- del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267. ai sensi dell'art. 124 - comma

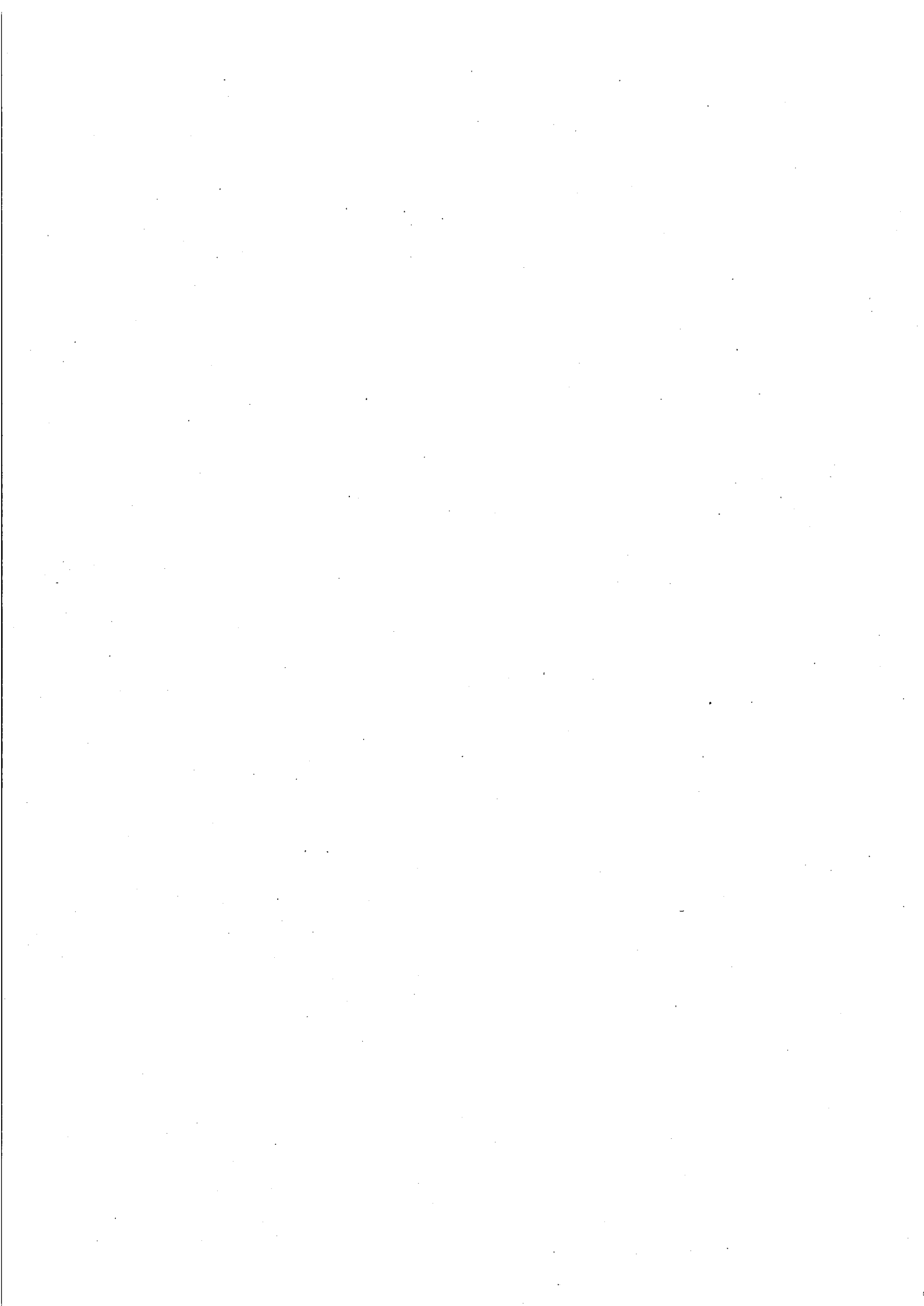






**Comune di Genova**

**Regolamento per l'alienazione del Patrimonio  
Immobiliare e per la gestione del Patrimonio  
Mobiliare del Comune di Genova**



## Sommario

Sezione I - Disposizioni generali .....	4
Articolo 1 - Oggetto.....	4
Articolo 2 - Beni alienabili.....	4
Articolo 3 - Programma di vendita.....	4
Articolo 4 - Prezzo di vendita.....	4
Articolo 5 - Garanzie.....	5
Articolo 6 - Caparra.....	5
Articolo 7 - Stipulazione del contratto.....	5
Articolo 8 - Alienazione di immobili non ricompresi nel piano di vendita.....	6
Articolo 9 - Vendita o conferimento di immobili o di partecipazioni azionarie a Società per azioni costituite o partecipate dal Comune, ovvero ad Azienda Pubblica.....	6
Articolo 10 - Offerte.....	6
Sezione 2 - Alienazione dei beni immobili ad uso non abitativo.....	7
Articolo 11 - Individuazione degli immobili da alienare.....	7
Articolo 12 - Asta pubblica.....	7
Articolo 13 - Trattativa privata diretta.....	7
Articolo 14 - Trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa.....	8
Articolo 15 - Pubblicità.....	8
Articolo 16 - Cause di prelazione.....	8
Sezione 3 - Alienazione dei beni immobili ad uso abitativo.....	9
Articolo 17 - Individuazione degli immobili da alienare.....	9
Articolo 18 - Procedure di alienazione.....	9
Articolo 19 - Pubblicità.....	9

**Sezione 4 – Disposizioni finali..... 11**  
**Articolo 20 – Rinvio..... 11**  
**Articolo 21 – Coordinamento..... 11**

## Sezione I - Disposizioni generali

### Articolo 1 - Oggetto

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. Le disposizioni di cui al presente Regolamento non si applicano alle alienazioni di beni immobili di edilizia residenziale pubblica.
3. Con le disposizioni del presente Regolamento, il Comune assicura criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

### Articolo 2 - Beni alienabili.

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;
  - d. i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a, b e c.

### Articolo 3 - Programma di vendita.

1. Per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari di cui al precedente articolo 2, aventi destinazione d'uso sia abitativo sia non abitativo, il Consiglio Comunale approva un programma di vendita con l'indicazione delle motivazioni che lo determinano, in relazione alle finalità istituzionali che intende perseguire, nonché con l'indicazione delle procedure di scelta del contraente, i tempi per l'alienazione e per il pagamento anche rateale.
2. Il programma di vendita può essere integrato o modificato:
  - a. in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari;
  - b. in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle sue finalità istituzionali;
  - c. al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

### Articolo 4 - Prezzo di vendita.

1. Nel programma di vendita approvato dal Consiglio viene stabilito, per ogni immobile, il prezzo da porre a base dell'asta 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, avendo riguardo:
  - a. per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo che risultano occupati, al valore medio di mercato al quale può essere applicato l'abbattimento stabilito nel medesimo programma di vendita;

- b. per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo che non risultano occupati e quelli ad uso non abitativo, al valore medio di mercato senza applicazione di alcun abbattimento.
2. L'acquirente può pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti dell'asta pubblica o della trattativa privata, in contanti all'atto della stipulazione del contratto, o mediante accollo di mutuo oppure mediante pagamento rateale garantito da fideiussione bancaria di importo pari al prezzo di vendita dell'immobile al netto dell'acconto.
3. Se tutti gli inquilini di uno stesso stabile acquistano l'appartamento a loro locato avranno diritto ad un ulteriore abbattimento sul prezzo di acquisto pari al 5% del valore dell'immobile.

#### **Articolo 5 – Garanzie.**

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili e onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

#### **Articolo 6 – Caparra.**

1. Nel termine di venti giorni dalla data di esecutività della determinazione di cui al successivo articolo 7, comma 1, con la quale l'Amministrazione accetta la proposta contrattuale, il proponente 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 stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del Dirigente responsabile del procedimento, indicante:
  - a. Il fine che con il contratto si intende perseguire;
  - b. L'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;
  - c. Le modalità di scelta del contraente ammesse dal presente regolamento e le ragioni che ne sono alla base, salvo che non siano già esplicitate nel Programma;
2. Si applicano, in ogni caso, le procedure previste dalla normativa dell'Unione Europea recepita o comunque vigente nell'Ordinamento giuridico Italiano.
3. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile.
4. Il contratto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario Generale Comunale, ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lettera b) della Legge n. 127/1997. 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.
5. In ogni caso, la vendita viene stipulata nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessione e pertinenze.

## **Articolo 8 - Alienazione di immobili non ricompresi nel piano di vendita.**

1. L'alienazione di beni aventi uso non abitativo è consentita anche se gli immobili non siano compresi nel piano di vendita, ferma restando la competenza del Consiglio comunale a disporla.

## **Articolo 9 - Vendita o conferimento di immobili o di partecipazioni azionarie a Società per azioni costituite o partecipate dal Comune, ovvero ad Azienda Pubblica.**

1. Salvo quanto previsto agli articoli 1,3 e 4, la Civica Amministrazione può alienare o conferire i beni immobili di cui al precedente articolo 2, aventi destinazione d'uso sia abitativo sia non abitativo, al fine di una più proficua gestione, valorizzazione ovvero per la rivendita, a società a prevalente capitale pubblico locale costituite o partecipate dal Comune almeno al 51% del capitale sociale, ovvero ad aziende pubbliche.
2. La vendita o il conferimento di cui al precedente comma 1 avviene in base ad uno specifico programma di alienazione che provvede ad individuare gli immobili da vendere o conferire, a determinare il prezzo di vendita o conferimento e a stabilire i diritti attribuiti ai conduttori.
3. Nel programma e nei contratti di esso attuativi sono disciplinati i rapporti 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.
4. Nel programma di vendita 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 programma alle condizioni preventivamente concordate con la Civica Amministrazione nel relativo contratto o da concordarsi successivamente.
5. La Civica Amministrazione può, con deliberazione del Consiglio Comunale, cedere azioni di società partecipate ai soggetti di cui al precedente comma 1, a titolo di aumento di capitale, al fine di facilitare il perseguimento degli obiettivi contenuti nel programma di cui al presente articolo.
6. Con il relativo contratto la Civica Amministrazione può riservarsi il diritto di votare nell'assemblea delle Società di cui ha ceduto le azioni.
7. Le disposizioni seguenti non si applicano al programma 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 della Civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
2. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta valida di pari importo o in aumento rispetto al prezzo posto a base dell'asta ovvero della trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa.
3. Le offerte saranno valutate da una Commissione composta da dipendenti Comunali riunita in seduta pubblica.
4. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita determinazione del Dirigente responsabile.

## **Sezione 2 - Alienazione dei beni immobili ad uso non abitativo.**

### **Articolo 11 - Individuazione degli immobili da alienare.**

1. Con il programma di vendita di cui al precedente articolo 3, il Consiglio Comunale 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. aree sulle quali insistono costruzioni private regolarmente condonate, per le quali sia stata avanzata istanza di sanatoria edilizia;
  - f. ogni altro bene immobile che la Civica Amministrazione abbia interesse a dismettere.

### **Articolo 12 - Asta pubblica.**

1. Alla alienazione degli immobili di cui alla presente Sezione si procede di norma mediante asta pubblica, secondo le procedure di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 25/05/1924, n. 827, sulla base del prezzo estimativo dei beni indicato dal programma di vendita.
2. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente.
3. In caso di parità di offerte si procede ad estrazione a sorte, tranne che siano presenti tutti coloro che hanno fatto offerte uguali, nel qual caso si svolge seduta stante una licitazione privata tra gli stessi con aggiudicazione al miglior offerente. Nello stesso modo si procede nel caso in cui uno o più di coloro che hanno fatto offerta uguale non intendano partecipare alla licitazione.
4. Nel caso in cui il bene da alienare sia gravato da un diritto reale a favore di terzi ed il prezzo di stima del bene stesso sia superiore a 700 milioni di lire, viene riconosciuto a favore del titolare dello stesso un diritto di prelazione come specificato dal successivo articolo 16.
5. Nel caso di cui al precedente comma 4, a seguito della procedura concorsuale, viene effettuata una aggiudicazione provvisoria al miglior offerente.
6. Il titolare del diritto di prelazione, sulla base della migliore offerta, può esercitare il diritto stesso entro trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione predisposta dal Dirigente responsabile.

### **Articolo 13 - Trattativa privata diretta.**

1. La trattativa privata diretta è ammessa quando:
  - a. l'alienazione è a favore di enti pubblici e vi siano motivate ragioni;
  - b. la cessione di un bene immobile è finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che la Civica Amministrazione ritenga utile acquisire.
  - c. ricorrano circostanze eccezionali e speciali, di cui si deve dare congrua motivazione nella Determinazione Dirigenziale di vendita.
  - d. nei casi di cui alla lettera e), comma 1 dell'art. 11.



#### **Articolo 14 - Trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa.**

1. La trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa è ammessa quando:
  - a. l'incanto è andato deserto;
  - b. il valore del bene immobile ovvero del diritto reale su di esso costituito non supera i 700 milioni di lire.

#### **Articolo 15 - Pubblicità.**

1. Sia nel caso di alienazione con esperimento di asta pubblica sia nel caso di alienazione a trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. In relazione al prezzo di vendita vengono individuate le seguenti forme di pubblicità:
  - a. Asta pubblica: inserzione in un quotidiano a diffusione nazionale ed in un quotidiano a diffusione locale, comunicazione mediante Internet, affissioni pubbliche nelle Circoscrizioni interessate;
  - b. Trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa per immobili il cui valore sia compreso tra i 100 ed i 700 milioni di Lire: inserzione in un quotidiano a diffusione locale, comunicazione mediante Internet, affissioni pubbliche nelle Circoscrizioni interessate;
  - c. Trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa per immobili il cui valore sia inferiore ai 100 milioni di Lire: comunicazione mediante Internet, affissioni pubbliche nelle Circoscrizioni interessate;
3. Ulteriori forme di pubblicità potranno essere previste nel programma di vendita ovvero nell'atto deliberativo di cui al precedente articolo 8.

#### **Articolo 16 - Cause di prelazione.**

1. Oltre i casi previsti dalla legge e l'ipotesi prevista dal precedente comma 4 dell'articolo 12, nel programma di vendita o nell'atto deliberativo di cui al precedente articolo 8 è prevista la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore, sulla base del prezzo determinato ai sensi del precedente articolo 4, comma 1.
2. Nel programma di vendita o nell'atto deliberativo di cui al precedente articolo 8 può essere concesso diritto di prelazione anche ai soggetti che occupino gli immobili di cui alla presente Sezione in base ad un rapporto giuridico, contratto almeno da un biennio, anche se diverso dal contratto di locazione, purché tale occupazione non sia abusiva.
3. Il Dirigente responsabile comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata A/R, 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 entro 30 giorni successivi al ricevimento della comunicazione.
4. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita da effettuarsi comunque non oltre due mesi dal ricevimento della convocazione da parte della competente Direzione.

### **Sezione 3 - Alienazione dei beni immobili ad uso abitativo.**

#### **Articolo 17 - Individuazione degli immobili da alienare.**

1. Con il programma di vendita di cui al precedente articolo 3 il Consiglio Comunale individua i beni immobili ed i diritti reali immobiliari da alienare aventi destinazione d'uso abitativo, onde favorire anche 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 18 - Procedure di alienazione.**

1. All'alienazione degli immobili occupati si procede mediante trattativa privata diretta con l'inquilino intestatario di contratto di locazione in corso ovvero di contratto scaduto e non ancora rinnovato purché il titolare del rapporto contrattuale si trovi nella detenzione dell'immobile e sia in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori.
2. Gli alloggi di cui alla presente Sezione 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.
3. L'inquilino di cui al precedente comma 1, se titolare di reddito familiare complessivo inferiore al limite fissato dalla Regione Liguria ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione in materia di E.R.P., ovvero se ultrasessantenne, portatore di handicap, di invalidità o inabilità superiori al 60%, inoccupato con minori a carico, disoccupato con minori a carico, persona sole con minori a carico, iscritto alle liste di mobilità, alle liste di disoccupazione, titolare di trattamento di disoccupazione con minori a carico, qualora per accertate condizioni economiche sia impossibilitato ad acquistare l'abitazione oggetto di alienazione, rimane assegnatario del medesimo alloggio.
4. Nel caso di cui al precedente comma 3, in costanza del rapporto di locazione, l'alloggio non può essere alienato a terzi.
5. L'inquilino che non si trovi nelle condizioni di cui al precedente comma 3 può aderire all'offerta di vendita dell'alloggio entro sei mesi dal ricevimento della relativa comunicazione. Trascorso tale termine, l'alloggio può essere venduto a terzi.
6. Gli immobili non occupati possono essere alienati a trattativa privata, previo esperimento di gara ufficiosa, quando il loro valore di stima, determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi i 200 milioni di lire, ovvero, per importi superiori, mediante asta pubblica e, qualora quest'ultima vada deserta, mediante trattativa privata, previo esperimento di gara ufficiosa.

#### **Articolo 19 - Pubblicità.**

1. Sia nel caso di alienazione con esperimento di asta pubblica sia nel caso di alienazione a trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. In relazione a quanto previsto dal precedente articolo 18, comma 6, vengono individuate le seguenti forme di pubblicità:
  - a. Asta pubblica: inserzione in un quotidiano a diffusione nazionale ed in un quotidiano a diffusione locale, comunicazione mediante Internet, affissioni pubbliche in tutta Città con

almeno 30 gg. prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte a partire dalla data di pubblicazione su due giornali quotidiani;

- b. Trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa: inserzione in un quotidiano a diffusione locale, comunicazione mediante Internet, affissioni pubbliche in tutta la Città;
3. Ulteriori forme di pubblicità potranno essere previste nel programma di vendita ovvero nell'atto deliberativo di cui al precedente articolo 8.

## **Sezione 4 – Disposizioni finali.**

### **Articolo 20 – Rinvio.**

1. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

### **Articolo 21 – Coordinamento.**

Le disposizioni del presente Regolamento, limitatamente alla specifica materia dell'alienazione dei beni immobili e dei diritti immobiliari, sostituiscono quelle del Regolamento sull'Attività Contrattuale approvato con deliberazione C.C. 19 del 1.2.1993, qualora incompatibili.



COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE SERVIZI  
TECNICO-PATRIMONIALI E VERDE**  
Unità Organizzativa Gestione Amm.va Patrimonio

È parte integrante della proposta di Deliberazione n. 345/12.11.00 cod. uff. 115.5

**OGGETTO : APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO MOBILIARE DEL COMUNE DI GENOVA**

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

Si esprime parere tecnico favorevole.

IL DIRIGENTE

(dott. Pierpaolo Cha)

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 151 c.4/D.Lgs. 267/2000)

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c.1/D.Lgs. 267/2000)

PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE  
(Ordinanza Sindacale n. 247/97 confermata con Ordinanza Sindacale n. 185/98)

Visto

22.11.2000

Visto, esprimo parere favorevole  
sulla legittimità.

Genova.....

23 NOV. 2000

Il Segretario Generale

