



CITTÀ METROPOLITANA di GENOVA

**REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE E L'ACQUISTO
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DELLA CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA**

Sommario

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
Articolo 1 Oggetto e finalità.....	3
Articolo 2 Classificazione dei beni.....	3
Articolo 3 Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAVI)	4
PARTE II – ALIENAZIONI IMMOBILIARI	5
Articolo 4 Individuazione degli immobili da alienare	5
Articolo 5 Determinazione del valore di vendita	5
Articolo 6 Procedure di vendita	6
Articolo 7 Asta pubblica	7
7.1 Pubblicità.....	8
7.2 Garanzie	8
7.3 Presentazione dell’offerta.....	9
7.4 Cause di esclusione dalla gara.....	10
7.5 Svolgimento della gara	11
Articolo 8 Trattativa diretta con unico contraente.....	12
Articolo 9 Trattativa privata a seguito di asta pubblica andata deserta.....	14
Articolo 10 Diritto di prelazione.....	15
Articolo 11 Contratto di permuta	16
Articolo 12 Stipulazione del contratto	16
Articolo 13 Corresponsione del prezzo di acquisto	17
PARTE III – ACQUISIZIONI IMMOBILIARI	17
Articolo 14 Acquisto di beni immobili.....	17
Articolo 15 Modalità di scelta del contraente	18
PARTE IV - NORME FINALI	18
Articolo 16 Abrogazione di norme.....	18
Articolo 17 Entrata in vigore	19

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Oggetto e finalità

Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15 maggio 1997, n.127 ed ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs.25 giugno 2008 n. 112, successivamente convertito in legge 6 agosto 2008, n. 133, le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà della Città Metropolitana di Genova, nonché le eventuali acquisizioni di immobili, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454.

Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza, adeguate forme di pubblicità, nonché lo snellimento e la celerità delle procedure di alienazione del patrimonio di proprietà della Città Metropolitana di Genova e per le acquisizioni secondo i principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art.1, della Legge 07.08.1990, n. 241 e s.m.i., nonché delle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

Articolo 2 Classificazione dei beni

I beni di proprietà della Città metropolitana di Genova sono classificabili, ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile e delle leggi speciali in materia, in:

- a) beni demaniali
- b) beni patrimoniali indisponibili
- c) beni patrimoniali disponibili

Fanno parte dei beni demaniali quelli elencati e disciplinati dal Codice Civile agli articoli nn. 822, 823 e 824 che, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite da leggi, sono destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività.

I beni patrimoniali indisponibili sono costituiti dagli immobili destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi e dagli altri beni strumentalmente destinati ad un pubblico servizio, ai sensi dell'art. 826 comma 2 del Codice Civile e, pertanto, riconducibili ai fini istituzionali della Città Metropolitana.

I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili sono inalienabili ed il loro possesso è tutelabile da parte dell'Ente con atti autoritativi, ovvero mediante il ricorso alle azioni possessorie previste dal Codice Civile (Art. 823, c.2, c.c.).

L'Amministrazione può concedere in uso temporaneo tali beni mediante atto autoritativo di concessione, con le modalità previste dal vigente relativo Regolamento della stessa.

Il restante patrimonio della Città Metropolitana di Genova è classificato come patrimonio disponibile ed è costituito da beni non destinati ai fini istituzionali della Città metropolitana o ad un pubblico servizio che possono essere oggetto di contratti di godimento personale e reale secondo le regole di diritto privato. I beni del patrimonio disponibile possono essere alienati in virtù di quanto previsto dal presente Regolamento.

Articolo 3 Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (PAVI)

Con atto dell'organo di governo dell'Ente viene predisposto annualmente l'elenco dei beni immobili nella disponibilità dell'Amministrazione e la proposta di Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (PAVI), nella quale vengono individuati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e, pertanto, suscettibili di valorizzazione, ovvero di dismissione.

Il Piano suddetto, quale parte integrante del Documento Unico di Programmazione, è allegato al Bilancio di previsione e viene approvato dal Consiglio Metropolitan.

I beni inclusi nel piano possono essere oggetto di alienazione o di valorizzazione con le modalità ritenute più opportune in base alla vigente normativa (locazione, comodato, ecc.).

Il PAVI può essere modificato o integrato nel corso dell'anno in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'ente con riferimento alle funzioni istituzionali o al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Il consiglio metropolitano può comunque stabilire, in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel PAVI.

I successivi provvedimenti, riguardanti la procedura di alienazione, sono assunti con determinazioni del responsabile del Settore Patrimonio.

PARTE II – ALIENAZIONI IMMOBILIARI

Articolo 4 Individuazione degli immobili da alienare

L'inserimento dei beni immobili nel Piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale.

La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato, è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione o nulla osta da parte della competente autorità.

Per ciascun immobile individuato, il suddetto elenco contiene i riferimenti principali nonché un valore indicativo, derivante dall'analisi di stime esistenti o di valori di riferimento per tipologie di beni analoghi o del corrispettivo che potrebbe essere ricavato dalla vendita.

In ogni caso, prima di avviare ogni singola procedura di alienazione, dovrà essere predisposta o acquisita apposita perizia di stima, redatta con le modalità di cui all'art. 5 del presente regolamento.

Qualora il valore derivante dalla stima di cui sopra sia inferiore al valore indicativo inserito nel PAVI di oltre il 20%, sarà necessario acquisire una nuova autorizzazione del consiglio metropolitano attraverso una modifica del piano suddetto.

I valori stimati contenuti nel PAVI saranno indicati nelle entrate del bilancio preventivo dell'esercizio nel quale si prevede di realizzare la vendita.

Articolo 5 Determinazione del valore di vendita

Il valore di vendita dell'immobile, da porre a base delle procedure di alienazione, viene determinato sulla base di una perizia estimativa, opportunamente aggiornata con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, secondo le metodologie e le tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare, tra cui il fatto che l'immobile sia attualmente locato e la durata residua del relativo contratto.

La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri valutativi e la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile.
- b) il grado di appetibilità del bene ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione nonché le forme di pubblicità più efficaci.
- c) Il valore da porre a base della procedura di alienazione.

Il prezzo di stima, così determinato, si intende al netto degli oneri fiscali (imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale ed altri oneri fiscali), delle spese tecniche necessarie per la vendita (ad esempio, per la redazione di frazionamenti catastali funzionali alla vendita, volture, ecc.), delle spese contrattuali, nonché delle eventuali spese di istruttoria e di pubblicità sostenute dalla Città metropolitana, che sono, comunque, a carico dell'acquirente, salvo diversamente stabilito dalla legge o diversamente pattuito per ragioni di convenienza per la Città metropolitana.

Il prezzo di stima, come sopra determinato, e le altre spese a carico dell'acquirente devono essere indicate nel bando di gara o nella lettera d'invito.

Nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in vigore per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima, nonché l'espletamento delle attività inerenti all'accatastamento dei beni immobili e alla ricostruzione della documentazione ad essi relativa, possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. I tecnici 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.

Articolo 6 Procedure di vendita

La Città Metropolitana procede all'alienazione dei beni immobili, secondo le disposizioni del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, e della vigente normativa applicabile, mediante:

- a) asta pubblica
- b) trattativa privata
- c) trattativa diretta con unico contraente

d) permuta

Il responsabile del Settore Patrimonio avvia la procedura di alienazione, adottando apposito atto, con il quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e approva la documentazione di gara e l'eventuale spesa per la pubblicità.

La Città metropolitana ha la facoltà di interrompere o revocare la procedura di alienazione in qualsiasi momento e, comunque, fino alla stipulazione del contratto, tenuto conto delle possibili diverse valutazioni del pubblico interesse, senza che nulla sia dovuto ai partecipanti a titolo di risarcimento o indennizzo, né riconosciuta alcun'altra pretesa, salvo la restituzione, senza interessi, della somma depositata a titolo di cauzione.

Articolo 7 Asta pubblica

L'asta pubblica si svolge secondo le modalità indicate nel bando.

L'avviso d'asta pubblica deve contenere:

- a) la descrizione del bene, contenente le informazioni relative allo stato di fatto e di diritto dello stesso;
- b) il prezzo posto a base dell'asta e le eventuali spese accessorie a carico dell'acquirente;
- c) le modalità ed il termine per la prestazione delle offerte;
- d) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla procedura ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
- e) il responsabile del procedimento;
- f) l'ammontare e la tipologia del deposito cauzionale;
- g) i termini e le modalità con i quali si deve concludere il contratto;
- h) ogni ulteriore dettaglio che si ritiene utile e opportuno allo svolgimento della specifica asta.

La gara è effettuata con il metodo delle offerte segrete, esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il prezzo posto a base dell'asta.

La Città metropolitana, valutate le caratteristiche specifiche dell'immobile da alienare e le condizioni del mercato, può deliberare di effettuare la gara in modalità telematica,

provvedendo eventualmente ad acquisire il servizio per lo svolgimento dell'asta le cui modalità verranno dettagliate nel bando.

7.1 Pubblicità

Nel caso di asta pubblica, è data ampia pubblicità alla procedura mediante pubblicazione in forma integrale sul portale online della Stazione Unica Appaltante, nella sezione dedicata agli immobili, e per estratto sull'Albo Pretorio dell'Ente. Lo stesso avviso è, altresì, inviato al Comune ove è ubicato l'immobile da alienare, per la pubblicazione sul suo Albo pretorio online.

E' favorito altresì il ricorso a ulteriori strumenti di pubblicità immobiliare (siti web specializzati, ecc.), di volta in volta individuati nella determinazione ad alienare e nel rispetto della disponibilità di bilancio dell'Ente, tenendo conto dell'effettiva loro diffusione e della capacità di raggiungere i potenziali acquirenti.

Il termine e le modalità aggiuntive di pubblicazione vengono stabilite nella determina che approva la procedura di gara, avuto riferimento al valore posto a base d'asta, alla possibilità che il primo esperimento vada deserto e di ogni eventuale circostanza ritenuta rilevante. Il termine di pubblicazione, in ogni caso, non può essere inferiore a 15 giorni.

L'avviso d'asta può essere pubblicato anche in lingua straniera, tenuto conto dell'appetibilità del bene sul mercato estero e delle disponibilità di bilancio.

7.2 Garanzie

Per partecipare alla singola asta il bando deve prevedere la costituzione di una cauzione, di importo non inferiore al 5% del valore posto a base della procedura. In casi particolari, a fronte di peculiari caratteristiche del cespite e/o della conduzione in atto, potranno essere individuate percentuali anche inferiori al 5%.

A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.

La cauzione può essere costituita mediante deposito di assegno circolare intestato alla Tesoreria della Città Metropolitana, ovvero mediante esibizione di polizza fideiussoria.

La cauzione è destinata a coprire il mancato adempimento delle obbligazioni assunte con l'offerta da parte del soggetto aggiudicatario.

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni prestate dagli altri offerenti saranno restituite o svincolate dopo l'aggiudicazione. I depositi cauzionali saranno restituiti senza alcun riconoscimento di spese o interessi.

Il suddetto deposito cauzionale sarà incamerato se l'aggiudicatario rinuncerà a stipulare il contratto o non si presenti alla stipulazione dopo formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e dell'eventuale rimborso delle spese entro i termini fissati. L'incameramento della cauzione, salvo il diritto al maggior danno e la segnalazione all'Autorità giudiziaria, avrà luogo anche a seguito di accertamento di false dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta.

In caso di alienazione a Enti pubblici o a soggetti assimilabili ad Enti Pubblici, il processo di alienazione a trattativa privata può prescindere dal versamento della cauzione di cui ai comma precedenti.

I soggetti offerenti sono inoltre tenuti al deposito, nelle stesse forme previste per la cauzione, dell'importo corrispondente al preventivo delle spese tecniche, amministrative e contrattuali poste a carico dell'acquirente già quantificate nel bando

7.3 Presentazione dell'offerta

La presentazione delle offerte dovrà avvenire, alla scadenza di pubblicazione del bando di gara, entro il termine indicato nello stesso.

L'offerta deve essere incondizionata, formulata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e, pertanto, sono immediatamente vincolanti per l'offerente, per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di aggiudicazione definitiva, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Città Metropolitana consegue dalla stipulazione del contratto.

Le offerte devono essere redatte in lingua italiana.

Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e delle spese amministrative, tecniche e contrattuali.

L'offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato degli immobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l'attuale destinazione urbanistica, così come riportato nel bando.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per la Città Metropolitana di Genova. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.

L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata, dove andranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della procedura di vendita, oppure mediante le eventuali procedure telematiche previste nel bando.

Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

Qualora sia disposto il ricorso all'asta telematica le offerte, nel rispetto dei requisiti sopra riportati, potranno essere presentate in modalità sincrona ovvero asincrona, secondo quanto stabilito dal bando.

7.4 Cause di esclusione dalla gara

Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura le offerte:

- a) presentate da soggetti che si trovino nelle condizioni di cui all'articolo 1471 del Codice Civile;
- b) che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;
- c) non contenute in plico chiuso e sigillato;
- d) non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto dell'asta;
- e) per persone da nominare;
- f) presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;
- g) non sottoscritte e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- h) espresse in modo condizionato;
- i) incomplete o irregolari, rispetto alle indicazioni dell'avviso d'asta;
- j) di dipendenti della Città metropolitana che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;

- k) di professionisti, titolari ed i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile;
- l) prive del deposito cauzionale e del deposito delle spese, se dovute e previste nell'avviso d'asta, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante tale deposito.

7.5 Svolgimento della gara

L'apertura delle offerte viene effettuata, di norma, in seduta pubblica, da apposita Commissione di gara, composta da tre membri di cui almeno un Dirigente.

L'aggiudicazione è pronunciata a favore dell'offerta con maggior aumento rispetto al prezzo base indicato nel relativo avviso d'asta pubblica. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta di valore superiore al prezzo a base d'asta, se previsto nell'avviso d'asta pubblica.

In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte di pari importo non siano tutti presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio pubblico, nel corso della medesima seduta.

Se la procedura non può compiersi nello stesso giorno in cui è stata aperta sarà continuata nel primo giorno seguente non festivo.

Delle procedure di gara viene redatto dalla Commissione apposito verbale.

Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara si procede all'aggiudicazione con atto dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale di asta deserta, attestante l'infruttuosità dell'asta.

Nel caso in cui l'asta pubblica vada deserta, può essere disposto un'ulteriore esperimento di gara, con riduzione del prezzo di alienazione nei limiti che verranno indicati nell'avviso; in ogni caso, la riduzione del prezzo di alienazione non può

superare la percentuale massima del 10%, quale percentuale ordinaria di alea estimativa.

Nel caso in cui anche la seconda asta vada deserta o 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, si può procedere ad un'ulteriore asta di importo pari alla precedente in cui potranno essere accettate, in deroga a quanto previsto dal presente articolo e se previste nel bando, offerte al ribasso entro il limite massimo del 10% del prezzo a base d'asta; in questo caso il tempo di pubblicazione dell'avviso può essere ridotto a 15 giorni naturali e consecutivi.

Articolo 8 Trattativa diretta con unico contraente

La trattativa diretta vendita di beni immobili può essere attivata al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'Ente, di incentivare le attività che promuovono lo sviluppo economico e sociale del territorio, nonché di semplificare le procedure di dismissione del patrimonio disponibile.

Tale trattativa può essere avviata, anche ad iniziativa privata e fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione a favore di enti pubblici;
- b) alienazione finalizzata ad una operazione di permuta con altri beni, di proprietà pubblica o privata, ritenuti indispensabili dalla Città Metropolitana per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali;
- c) alienazione quale effetto della stipula di un atto di transazione.

La trattativa diretta può essere instaurata per immobili il cui valore di stima sia inferiore ad euro 150.000,00= nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione a favore di enti morali o associazioni no profit, con finalità sociali e/o di pubblico interesse (socio-assistenziali, culturali, ricreative, sportive) che intendono utilizzare l'immobile per lo svolgimento di attività di pubblico interesse.

In tali casi l'Ente dovrà prioritariamente verificare l'assenza di finalità di lucro nella gestione da parte dei soggetti privati interessati all'acquisto. Nell'atto di compravendita dovrà essere individuata futura e perenne prelazione per l'Amministrazione, non al valore futuro di mercato, ma bensì all'attuale valore di vendita al soggetto privato.

Il contratto dovrà imporre all'acquirente un vincolo di destinazione dell'immobile della durata almeno ventennale.

Nel caso di esercizio della prelazione da parte dell'Amministrazione Metropolitana, al valore iniziale di vendita dovranno essere aggiunti solo i costi sostenuti dal nuovo proprietario per manutenzione straordinaria, ferma restando l'applicazione di idoneo coefficiente di vetustà. Le procedure di quantificazione dovranno risultare da apposita stima.

- b) in ogni altro caso in cui, ai sensi dell'art. 41 del R.D. 827/1924, ricorrano speciali ed eccezionali circostanze delle quali occorre dare adeguata e circostanziata motivazione nell'atto Dirigenziale di individuazione dell'acquirente.

A titolo esemplificativo ma non esaustivo, possono rientrare nella sopra indicata eccezionalità le seguenti situazioni:

- immobili che per stato manutentivo richiedano rilevanti interventi manutentivi;
- immobili a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- alienazione fondo intercluso ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, etc.) tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo o predominante interesse per uno o più soggetti determinati;
- alienazione di porzione di fabbricato, facente parte di immobile di proprietà di terzi, con difficoltà di utilizzo autonomo, o insistente su proprietà privata.

La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente che deve presentare un'offerta immediatamente vincolante, da cui risulti espressamente di avere preso visione e di conoscere l'esatta ubicazione e la consistenza del bene oggetto di alienazione e, quindi, di accettare, senza eccezioni e riserve, tutte le condizioni di vendita e i loro effetti e conseguenze nonché la disponibilità incondizionata all'acquisto del bene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti.

Contestualmente alla suddetta offerta vincolante, l'acquirente deve versare un deposito cauzionale pari al 10% del valore di stima del bene in alienazione, e, comunque, in misura non inferiore ad Euro 1.000,00.= con le modalità indicate dall'Ente. Detto deposito cauzionale sarà incamerato dalla Città metropolitana qualora l'acquirente si

rifiuti di stipulare il contratto nei termini indicati dalla Città metropolitana o non esegua, nei termini ivi previsti o, comunque, stabiliti dalla Città metropolitana, gli adempimenti a suo carico.

La suddetta offerta è immediatamente vincolante per l'offerente ed ha validità di 180 giorni dalla sua presentazione. La Città metropolitana si riserva, tenuto conto delle possibili diverse valutazioni del pubblico interesse, la facoltà di recedere in ogni momento fino al rogito, dalle trattative, senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo, né altra pretesa di sorta. La presentazione della suddetta offerta non costituisce diritto di prelazione.

Articolo 9 Trattativa privata a seguito di asta pubblica andata deserta

Nel caso di asta pubblica andata deserta, in alternativa alle modalità di indizione di nuove aste ai sensi dell'art. 7.5 del presente regolamento, qualora alla luce delle condizioni di mercato e tenuto conto della particolare tipologia dell'immobile, non sia opportuno procedere ad un immediato ribasso, l'Amministrazione può procedere a trattativa privata a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali.

In questi casi il prezzo di base all'alienazione non può essere variato rispetto a quello posto a base della precedente gara andata deserta.

La Città Metropolitana potrà avviare la procedura della trattativa privata mediante la pubblicazione di apposito avviso pubblico finalizzato alla richiesta di manifestazioni di interesse a partecipare alla procedura negoziata per l'acquisto del bene posto in vendita.

L'avviso verrà reso pubblico sul portale online della Stazione Unica Appaltante e sull'Albo Pretorio dell'Ente per almeno 15 giorni naturali e consecutivi. Lo stesso è, altresì, inviato al Comune ove è ubicato l'immobile da alienare, per la pubblicazione sul suo Albo pretorio online.

Non sono prese in considerazione manifestazioni di interesse all'acquisto del bene ad un prezzo inferiore a quello posto a base di gara.

In presenza di più di una manifestazione di interesse, con apposita lettera si invitano i soggetti interessati a formulare offerta segreta in rialzo sul prezzo base fissato per l'alienazione, salva la facoltà della Città metropolitana di non aggiudicare il bene nel caso in cui nessuna offerta venisse ritenuta soddisfacente, o di trattare direttamente

con il migliore offerente eventuali condizioni d'offerta migliorative. L'immobile è aggiudicato provvisoriamente al miglior offerente; in caso di offerte uguali si procede ad assegnazione tramite sorteggio pubblico.

In presenza di una sola manifestazione di interesse, si procede a trattativa privata diretta, salva la facoltà della Città metropolitana di non aggiudicare in caso l'offerta venisse ritenuta non soddisfacente.

Se non perviene alcuna manifestazione di interesse a partecipare alla trattativa privata, la Città metropolitana può invitare direttamente soggetti di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

Articolo 10 Diritto di prelazione

La Città Metropolitana riconosce il diritto di prelazione nei casi previsti dalla legge (quali la locazione e l'affitto di fondi rustici) o laddove previsto dai contratti stipulati, al valore della migliore offerta pervenuta a seguito della procedura di asta pubblica.

La Città metropolitana comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo pec o raccomandata con avviso di ricevimento, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa.

L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo pec o raccomandata con avviso di ricevimento entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato alla Città metropolitana contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo di alienazione.

La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla suddetta proposta di vendita.

In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante sorteggio.

Articolo 11 Contratto di permuta

Si può procedere alla permuta del patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altre amministrazioni pubbliche o a privati, purché ne derivi un vantaggio funzionale per la Città metropolitana o sia necessario per il raggiungimento di interessi e funzioni istituzionali della Città metropolitana o tali beni siano connessi alla realizzazione di piani e progetti approvati dai competenti organi della Città metropolitana.

Se l'immobile oggetto di permuta non è già compreso nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari l'operazione dovrà essere autorizzata dal Consiglio.

Nel provvedimento che autorizza la permuta devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte della Città Metropolitana del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri. Inoltre, tale provvedimento stabilisce l'uso e la destinazione pubblica dei beni immobili che si acquisiscono con la permuta.

La permuta degli immobili è basata su una stima dei beni, redatta ai sensi dell'art. 5, e può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro, previa valutazione della convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative.

Articolo 12 Stipulazione del contratto

Sulla base delle risultanze delle procedure di alienazione di cui all'art. 6 si procede all'aggiudicazione con atto dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta.

La vendita diventa efficace con la sottoscrizione del contratto nel rispetto delle forme e delle modalità previste dal Codice Civile.

L'aggiudicatario deve stipulare il contratto entro il termine di mesi tre a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.

Il termine può essere prorogato una sola volta se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.

In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Metropolitana incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

L'acquirente è immesso nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti di legge, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Articolo 13 Corresponsione del prezzo di acquisto

Salvo quanto diversamente stabilito, il prezzo di acquisto, sommate le spese contrattuali, deve essere pagato entro la stipulazione dell'atto di vendita mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla Tesoreria della Città Metropolitana di Genova.

Il mancato pagamento del prezzo di acquisto entro il termine stabilito o la mancata effettuazione di ulteriori incombenze di competenza dell'aggiudicatario comportano l'incameramento della cauzione costituita a garanzia dell'offerta e la decadenza dell'aggiudicazione definitiva, fatti salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

In caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia preventivabile una difficile alienazione o la possibilità di una gara deserta, previo inserimento nel bando di gara ed in ragione del prezzo e della peculiarità dell'immobile da alienare, può essere prevista una vendita con riserva di proprietà dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un anticipo pari al 20% dell'intero prezzo, da versarsi al momento della stipula del contratto.

In caso di alienazione a Enti Pubblici e/o soggetti assimilabili può essere prevista una vendita anche senza riserva di proprietà dilazionando il pagamento fino a un massimo di anni dieci, con versamento minimo di un anticipo pari almeno al 10% dell'intero prezzo, al momento della stipula del contratto.

PARTE III – ACQUISIZIONI IMMOBILIARI

Articolo 14 Acquisto di beni immobili

La Città Metropolitana di Genova può acquistare beni immobili necessari alle finalità istituzionali dell'Ente, anche mediante permuta.

Il provvedimento di autorizzazione all'acquisto sarà adottato dal Consiglio Metropolitan, previa:

- a) Individuazione dell'interesse pubblico meritevole di tutela alla base dell'acquisto;

- b) Valutazione circa la mancanza di soluzioni alternative equipollenti;
- c) Acquisizione di apposita perizia di stima.

Articolo 15 Modalità di scelta del contraente

All'acquisto di beni immobili si procede tramite trattativa privata, preceduta da pubblicazione di un avviso pubblico per acquisire le manifestazioni di interesse.

Qualora risulti necessario effettuare una valutazione comparativa di più immobili si procederà alla nomina di una Commissione di esperti, interni o esterni, anche al fine di acquisire opportuna perizia di stima.

Nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in vigore per l'affidamento degli incarichi esterni alla Città metropolitana, le perizie di stima possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati.

Le proposte di vendita formulate dall'offerente sono immediatamente vincolanti per quest'ultimo, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Città metropolitana consegue al provvedimento consiliare con il quale si approva definitivamente l'acquisto del bene.

Si procede mediante trattativa privata diretta nei seguenti casi:

- a) qualora l'acquisizione avvenga in conseguenza dell'esercizio da parte della Città metropolitana del diritto di opzione all'acquisto previsto in uno specifico contratto di locazione passiva.
- b) qualora il bene da acquistare è di proprietà di un altro ente pubblico.
- c) non esistono altri immobili analoghi a quello di interesse per ubicazione e caratteristiche.
- d) l'immobile è indispensabile per la completa realizzazione di opere pubbliche o progetti specifici.

PARTE IV - NORME FINALI

Articolo 16 Abrogazione di norme

Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Metropolitana in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

Articolo 17 Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno di pubblicazione all'albo pretorio nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 10 delle preleggi.