



Comune di Limbiate

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE
ALIENAZIONI DI BENI IMMOBILI**

Approvato con atto C.C. n. 55 del 29/07/2015

In pubblicazione dal 07/08/2015 al 22/08/2015

In vigore dal *lunedì* 24/08/2015

INDICE

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO E FINALITA'	pg. 3
ART. 2 - PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI	pg. 3
ART. 3 - BENI E DIRITTI ALIENABILI	pg. 4
ART. 4 - BENI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO	pg. 4
ART. 5 - ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI RELIQUATI	pg. 5
ART. 6 – BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE	pg. 6
ART. 7 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA DEGLI IMMOBILI E DEI DIRITTI	pg. 6
ART. 8 - PROVENIENZA DEI BENI	pg. 7
ART. 9 - PROCEDURA DI VENDITA	pg. 7
ART. 10 – VENDITA DIRETTA	pg. 8
ART. 11 - PROCEDURA APERTA	pg. 9
ART. 12 – PROCEDURA APERTA – MANCATA PARTECIPAZIONE	pg. 10
ART. 13 - DIRITTO DI PRELAZIONE	pg. 10
ART. 14 - COMMISSIONE DI GARA	pg. 11
ART. 15 - OFFERTE E AGGIUDICAZIONE	pg. 11
ART. 16 - PROCEDURA RISTRETTA	pg. 11
ART. 17 - PROCEDURA NEGOZIATA MEDIANTE GARA UFFICIOSA	pg. 12
ART. 18 - PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA	pg. 12
ART. 19 - DIVIETO SPECIALE DI ACQUISTARE	pg. 13
ART. 20 – GARANZIE	pg. 13
ART. 21 – SVOLGIMENTO DELLA GARA	pg. 14
ART. 22 - CONTRATTO	pg. 14
ART. 23 – TERMINI DI SOTTOSCRIZIONE	pg. 15
ART. 24 - PREZZO	pg. 15
ART. 25 – CORRESPONSIONE DEL PREZZO DI ACQUISTO	pg. 15
ART. 26 - GARE ESPERITE	pg. 16
ART. 27 - RISERVA DI NON AGGIUDICAZIONE	pg. 16
ART. 28 - VENDITA NELL'AMBITO DI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI	pg. 17
ART. 29 - NORME TRANSITORIE E FINALI ED ENTRATA IN VIGORE	pg. 17

Art. 1
Oggetto del regolamento e finalità

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della legge 15.05.1997 n. 127, le modalità di alienazione dei beni immobili del Comune di Limbiate, in deroga alle disposizioni di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454.e s.m. e i., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Con le disposizioni del presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale assicura criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, perseguendo altresì l'obiettivo di semplificare i procedimenti di alienazione del patrimonio dell'Ente, accelerando i tempi e rendendo più snelle le procedure di alienazione stessa.

Art. 2
Programmazione delle alienazioni

1. Con apposito atto consiliare, il Comune di Limbiate approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Patrimonio Immobiliare Comunale previsto dall'art. 58 del Decreto Legge n. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008 in cui vengono individuati beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'amministrazione comunale, suscettibili di valorizzazione e di dismissione che si intende avviare. Tale atto è valido sino a nuova deliberazione.
2. Tale atto si intende come atto fondamentale programmatico, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D. Lgs.vo 267/2000. La delibera è adottata annualmente come allegato del bilancio di previsione e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale.
3. Fermo restando quanto previsto dai commi precedenti, il Consiglio Comunale può stabilire, in momenti diversi, di procedere all'alienazione di un determinato bene, ancorché non compreso nel programma delle alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
4. I beni da alienare, sono inseriti nel piano delle alienazioni immobiliari che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile.
5. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, previa istruttoria degli uffici deputati, l'inserimento negli elenchi del piano di alienazione e valorizzazione ha gli effetti del provvedimento che accetta e motiva la cessazione della destinazione all'uso pubblico e ne consente l'alienabilità.
6. Nel Piano delle Alienazioni sono indicati:
 - i beni immobili che si prevede di alienare;
 - la descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, consistenza sommaria, dati catastali, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti);
 - il valore attribuito ai singoli beni nell'Inventario dei beni patrimoniali del Comune o

- un'indicazione di massima del valore di mercato di ciascuno di essi;
- i diritti reali che si intende alienare con le caratteristiche di cui sopra.

7. Qualora per esigenze di mercato o per altre motivazioni, si ritenesse opportuno procedere alla vendita dell'immobile prima dell'approvazione del nuovo bilancio preventivo, ovvero si dovesse procedere all'alienazione di immobili diversi da quelli elencati nei documenti di programmazione, la relativa decisione deve essere assunta con uno specifico provvedimento consiliare che modificherà anche il bilancio di esercizio, registrando nell'entrata il prezzo di vendita previsto e nelle spese gli eventuali costi.

Art. 3 **Beni e diritti 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 beni immobili reliquati;
- f) i diritti reali immobiliari;
- g) i diritti edificatori.

2. I beni individuati al comma 1 possono essere ceduti in tutto o in parte, così come il loro diritto di uso del sottosuolo o soprasuolo, anche secondo modalità disgiunte.

3. Gli immobili e/o i complessi immobiliari di esclusiva proprietà dell'Amministrazione Comunale vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i., nonché del Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 6 febbraio 2004 e s.m.i., sono alienabili alle condizioni poste in essere dalla Direzione Regionale competente del "Ministero per i Beni e le Attività Culturali".

4. **L'alienazione dei diritti reali immobiliari avviene tramite "asta pubblica" e, qualora quest'ultima vada deserta, mediante procedura negoziata mediante gara ufficiosa, esclusi i casi di cui agli artt. 10 e 18. (vendita diretta e procedura negoziata diretta)**

Art. 4 **Beni immobili ad uso non abitativo**

1. L'Amministrazione Comunale individua i beni immobili 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) ogni altro bene immobile che l'Amministrazione Comunale abbia interesse a dismettere.

2. I beni di cui al comma 1 di importo superiore a € 150.000,00 sono soggetti ad alienazione tramite asta pubblica, esclusi i casi di cui all'art.10 (vendita diretta).

Art. 5
Alienazione di beni immobili reliquati

1. Sono definiti “reliquati” tutte le aree demaniali all’interno del territorio comunale che per la loro conformazione presentano una o più delle seguenti caratteristiche:
 - a) per dimensione, collocazione e morfologia, non risultano di alcuna pubblica utilità;
 - b) abbiano perso la funzione originaria che ne aveva determinato la formazione;
 - c) non siano produttivi di utile economico e comportino oneri fiscali e/o costi di manutenzione;
 - d) risultino abbandonati e non mantenuti.
2. L’area oggetto di alienazione è preventivamente sdemanializzata e resa patrimonio disponibile dell’Ente; si procede, quindi, alla redazione di perizia per stabilire il valore della stessa.
3. Le porzioni di reliquati confinanti con più proprietà possono essere frazionate e vendute ad ognuna delle proprietà prospicienti solo nel caso di vendita dell’intero reliquato; a tal proposito, gli interessati devono inoltrare una richiesta di acquisto congiunta finalizzata all’acquisto dell’intero reliquato.
4. La cessione avverrà mediante:
 - a) redazione di stima asseverata che determini il valore venale (minimo) al quale alienare il reliquato;
 - b) notifica della stima dell’immobile alle parti che abbiano diritti di prelazione da esercitare o siano titolari di eventuali diritti reali;
 - c) in caso di espressa rinuncia all’esercizio del diritto di cui al precedente capo b), la quale deve comunque intendersi avvenuta decorsi 30 (trenta) giorni dalla notifica dinanzi prevista:
 - 1) successiva trattativa privata con la parte che sia nella condizione di “unico confinante con il bene da alienare” e che abbia manifestato all’Amministrazione Comunale l’intenzione di acquisirlo; ovvero trattativa privata quando, pur essendovi una pluralità di confinanti, gli stessi abbiano manifestato l’intenzione di acquisire il bene in comproprietà (quota pro-divisa);
 - 2) in alternativa, successiva trattativa privata con la parte che, pur non essendo nella situazione di unico confinante, risulta, però l’unica ad avere manifestato l’intenzione di acquisire il reliquato a cagione della rinuncia altrui;
 - 3) in alternativa, nel caso che più parti confinanti abbiano manifestato l’intenzione di acquistare il reliquato, successiva indizione, fra le stesse di procedura ristretta (nei modi e nelle forme statuite dalla Legge) con presentazione di offerte in aumento;
 - 4) in alternativa, nel caso che le parti confinanti non abbiano manifestato alcun interesse all’acquisizione del reliquato, successiva indizione di “asta pubblica (nei modi e nelle forme statuite dal presente regolamento) con presentazione di offerte in aumento.
5. E’ data comunque facoltà agli interessati di esercitare o di avanzare istanza di acquisto di beni immobili reliquati; viene concesso il diritto di prelazione, a parità di condizioni, ai proprietari delle aree e degli immobili confinanti con il bene reliquato. Il Comune si impegna a istruire le pratiche per l’alienazione verificata la rispondenza ai requisiti del presente regolamento.

6. Nel caso di cui al punto precedente, coloro i quali intendano acquistare un reliquato devono presentare domanda scritta allegando alla stessa idonea documentazione per l'individuazione dell'area che si intende acquistare; nei 30 (trenta) giorni successivi alla data di protocollo della richiesta il R.U.P. provvede ad informare il richiedente circa l'attribuibilità della qualifica di reliquato all'area interessata ai sensi del presente regolamento ed eventualmente a sottoporre, di norma entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione dell'istanza, l'alienazione al Consiglio Comunale.

Art. 6

Beni soggetti a diritto di prelazione

1. Nel caso in cui il bene da alienare sia gravato da un diritto reale a favore di terzi, viene riconosciuto a favore degli stessi un diritto di prelazione.
2. In tale ipotesi, si procederà alla notifica della stima dell'immobile da alienare alle parti che abbiano diritti di prelazione da esercitare.
3. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione dell'atto di compravendita da effettuarsi comunque non oltre 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della convocazione.
4. In caso di espressa rinuncia all'esercizio del diritto di prelazione, che deve comunque intendersi avvenuta decorsi 30 (trenta) giorni dalla notifica della stima del bene da alienare, si procederà con successiva indizione di "asta pubblica" (nei modi e nelle forme statuite dal presente regolamento) con presentazione di offerte in aumento.

Art. 7

Determinazione del prezzo di vendita degli immobili e dei diritti

1. Il prezzo di ogni immobile o diritto reale immobiliare è determinato da apposita perizia estimativa redatta da personale tecnico comunale e/o da commissioni tecniche e/o da professionisti dell'Agenzia delle Entrate, appositamente incaricati, nei casi motivatamente ritenuti di particolare complessità, motivazione da riportare nel provvedimento di conferimento dell'incarico.
2. Qualora i beni siano stimati da professionisti esterni al Comune, le perizie di stima devono essere giurate.
3. La perizia estimativa asseverata deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.
4. Il valore di stima è la base per le successive operazioni di gara. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia di stima ecc.).
5. I professionisti eventualmente incaricati di determinare il prezzo non possono partecipare neppure attraverso loro collegate e/o partecipate alla gara di acquisto degli immobili medesimi.
6. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base di gara, al netto dell'IVA,

se dovuta, sul quale saranno effettuate le offerte.

7. La valutazione del bene stimato mantiene una validità di 12 (dodici) mesi dalla data di sottoscrizione della perizia di stima: decorso tale termine il valore suddetto verrà aggiornato, solamente per l'anno successivo, dal competente ufficio comunale in base al 100% dell'incremento ISTAT – Italia, di variazione del costo della vita dei prezzi al consumo verificatosi nell'anno precedente, salvo che non si siano verificati sensibili scostamenti nel mercato immobiliare: in tale ultimo caso il valore del bene potrà essere rideterminato con ulteriore perizia.
8. Saranno poste interamente a carico dell'acquirente le spese generali, tecniche, di stima e di pubblicità sostenute dall'Ente per poter addivenire alla cessione del bene: tali spese verranno inserite all'interno delle spese contrattuali.

Art. 8 Provenienza dei beni

1. Possono essere alienati i beni che siano nell'effettiva e comprovata disponibilità del Comune.
2. Possono anche essere alienati i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per usucapione, invenzione ed altre cause. In particolare, i beni di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario a seguito di espropriazione possono essere alienati, salvo che sia stata avviata procedura o ricorrano i presupposti di retrocessione a favore dei proprietari un tempo espropriati.
3. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel piano delle alienazioni di cui al precedente art. 2, commi 1) e 2), costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.
4. La vendita di beni di interesse storico ed artistico e di quelli vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto è subordinata all'espletamento della formalità dell'autorizzazione, prelazione o di liberazione dal vincolo, prevista dalla normativa vigente in materia.

Art. 9 Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997, sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alla vendita del patrimonio immobiliare comunale si procede:
 - a) mediante vendita diretta;
 - b) mediante procedura aperta;
 - c) mediante procedura ristretta;
 - d) mediante procedura negoziata mediante gara ufficiosa
 - e) mediante procedura negoziata diretta;
 - f) nell'ambito delle convenzioni urbanistiche;

g) mediante il ricorso ad intermediazione immobiliare con affidamento ad operatore economico individuato con le modalità di scelta del contraente previste dalla legislazione vigente tempo per tempo, con prezzo di vendita pari alla perizia di stima o con un ribasso massimo del 20% e con oneri di mediazione posti a carico dell'acquirente qualora l'esperimento delle procedure ad evidenza pubblica esplicitate alle lettere precedenti non consentissero di individuare un contraente ovvero nei casi d'urgenza.

3. La gara può essere effettuata anche con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa; in tal caso la valutazione delle offerte, oltre al prezzo proposto, si tiene conto 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. L'ipotesi progettuale contenuta nell'offerta prescelta dovrà far parte integrante del contratto di compravendita che verrà stipulato.
4. In caso di offerta economicamente più vantaggiosa, di cui al precedente comma 3), il progetto tecnico viene valutato in seduta riservata. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più vantaggiosa in base alla modalità di gara.
5. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Art. 10 **Vendita diretta**

1. E' ammessa la vendita diretta:
 - a) degli immobili, indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi i diritti di prelazione, nei casi di:
 - alienazione a favore di soggetti privati o di società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica, che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale o per conferimento capitale;
 - cessione di un bene immobile allorché sia finalizzata ad una operazione di permuta con un bene che la Pubblica Amministrazione ritenga utile acquisire per il perseguimento del pubblico interesse;
 - allorché la cessione o la permuta risulti all'interno di una convenzione, nell'ambito di un atto di pianificazione urbanistica attuativa;
 - nei casi ammessi dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici.
 - b) dei diritti edificatori, indipendentemente dal valore, fatti salvi i diritti di prelazione, nei casi di:
 - alienazione dei diritti come alternativa al procedimento espropriativo;
 - alienazione dei diritti oggetto di perequazione urbanistica conformemente alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente;
 - allorché la cessione o la permuta risulti all'interno di una convenzione, nell'ambito di un atto di pianificazione urbanistica attuativa;
 - nei casi ammessi dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici.
2. La vendita diretta, è autorizzata altresì, nel caso ricorrano circostanze eccezionali e speciali, di cui si dovrà dare congrua motivazione nel provvedimento deliberativo di vendita.

Articolo 11

Procedura aperta

1. In via generale, è adottato il sistema della procedura aperta quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto, per la natura del bene stesso e la sua potenziale utilizzazione sia riconducibile ad un mercato vasto.
2. Salva l'ipotesi di cui al successivo art. 18 lettera b), è obbligatoria l'indizione di una procedura aperta, con esclusione di ogni altro tipo di procedura, tutte le volte in cui il valore del bene, come stabilito ai sensi del precedente art. 3, sia pari o superiore a 150.000,00 Euro.
3. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente i seguenti requisiti minimi:
 - a. la descrizione sommaria dei beni da vendere;
 - b. la procedura di gara;
 - c. il prezzo posto a base di gara;
 - d. i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - e. l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
 - f. l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - g. l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la PA;
 - h. il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima di cui al precedente art. 3;
 - i. l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
 - j. l'indicazione che si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, il cui importo sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara;
 - k. i termini e le modalità di pagamento;
 - l. eventuali altre dichiarazioni bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
4. Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara:
 - a) coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - b) i dipendenti del Comune di Limbiate che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
 - c) gli Amministratori comunali;
 - d) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 3, comma 1.
5. Alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, di volta in volta individuati nella determinazione di vendita. In particolare, l'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, sul sito Internet del Comune e mediante affissione nel luogo di ubicazione del bene, negli spazi istituzionali oltre a pubblicità a ordini professionali e associazioni di categoria;
6. Quando il prezzo base di gara raggiunga o superi i 150.000,00 Euro, gli avvisi vengono pubblicati per estratto sulla stampa locale almeno quindici giorni precedenti quello fissato per l'incanto.

7. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso di gara che non può essere comunque inferiore ai 30 giorni né superiore ai 50 giorni dalla data dell'avviso stesso. In caso d'urgenza, i termini possono essere abbreviati della metà.
8. Il verbale di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene con la stipulazione del relativo contratto.
9. La cauzione sarà svincolata con sollecitudine per i concorrenti non aggiudicatari.
10. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora l'aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto.

Art. 12

Procedura aperta – Mancata partecipazione

1. Qualora la prima asta pubblica vada deserta, la Giunta Comunale ha facoltà di:
 - a) valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione e sottoporre gli esiti al Consiglio Comunale per gli opportuni indirizzi di merito;
 - b) disporre una successiva gara riducendo il prezzo posto a base d'asta fino ad un massimo del 10%.
2. Nel caso in cui anche la seconda asta vada deserta, la Giunta Comunale ha la facoltà di disporre l'indizione di un terzo esperimento pubblico, riducendo il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo di un ulteriore 10 % del valore di stima. Tale riduzione deve essere supportata da idonea motivazione.
3. Dopo la terza asta andata deserta, la Giunta Comunale ha la facoltà di disporre l'indizione di un quarto esperimento pubblico, riducendo il prezzo fissato a base dell'ultima gara fino ad un massimo di un ulteriore 10% del valore di stima. Tale riduzione deve essere supportata da idonea motivazione.
4. Di volta in volta, la proposta della Giunta Comunale dovrà essere sottoposta al Collegio dei Revisori per l'espressione del parere ai sensi di legge.

Art. 13

Diritto di prelazione

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore a base di gara pari o superiore a 150.000,00 Euro che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con procedura aperta.
2. Nell'avviso di gara dovrà essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.
3. Esperita la procedura, individuato il potenziale aggiudicatario e il prezzo di cessione, il Responsabile del procedimento comunica al detentore i risultati della gara, con particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a sessanta giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

4. Se il diritto di prelazione viene esercitato, l'immobile viene venduto al detentore allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in gara secondo le norme che seguono. Altrimenti, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto l'immobile verrà alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario.
5. Viene inoltre riconosciuta, per i casi in cui la legge non preveda già un diritto di prelazione (come nel caso dei confinanti coltivatori diretti*¹), precedenza di acquisto in favore dei confinanti del bene oggetto di alienazione. La prelazione può essere esercitata nel termine di quindici giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune dell'esito di aggiudicazione, mediante apposita comunicazione scritta da far pervenire al Comune a cura del confinante. Sono considerati confinanti i titolari del diritto di proprietà dei beni immediatamente limitrofi secondo le risultanze catastali ovvero, in subordine, per gli appartamenti in condominio, i proprietari di altri appartamenti nel medesimo condominio.

¹ Prelazione prevista a favore dei confinanti coltivatori diretti di cui alle Leggi n. 590 del 26/05/1965, art. 8 e n. 817 del 14/08/1971, art. 7;

Art. 14 **Commissione di gara**

1. Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia a quanto disposto nel vigente Regolamento per la disciplina dei contratti.

Art. 15 **Offerte e aggiudicazione**

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 90 giorni, salvo il diverso periodo più ampio indicato nell'avviso.
2. In caso di offerta scritta non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte. L'aumento del prezzo offerto deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, espresso in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra l'offerta espressa in cifre e in lettere, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
3. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procederà a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R. D. 23.05.1924 n. 827. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

Art. 16 **Procedura ristretta**

1. Salvo che l'Amministrazione non ritenga di ricorrere comunque alla alienazione con la procedura aperta, si procede alla scelta dell'acquirente con procedura ristretta quando l'appetibilità commerciale del bene, per la sua natura, per la sua utilizzazione ovvero per il contesto ambientale in cui lo stesso è inserito, sia riconducibile a un mercato ristretto a rilevanza comunale e purché il valore del bene, come determinato ai sensi del precedente art. 3, non superi la somma di Euro 150.000,00.

2. In tal caso l'Amministrazione provvede a pubblicare un avviso di vendita all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e nel luogo di ubicazione dell'immobile, per almeno quindici giorni, invitando chiunque fosse interessato a presentare apposita richiesta entro un termine ivi stabilito.
3. Nella lettera di invito, inviata a tutti coloro che ne abbiano fatto richiesta ai sensi del comma precedente, sono specificati tutti gli elementi, i requisiti e le condizioni previste nel precedente art. 11, terzo comma.
4. Alla procedura ristretta si applicano tutte le disposizioni inerenti la composizione e il funzionamento della Commissione come precisate nel vigente Regolamento per la disciplina dei contratti, mentre per la presentazione, la validità delle offerte e la stipulazione del contratto si rinvia agli artt. 11 e 22 del presente Regolamento.

Art. 17

Procedura negoziata mediante gara ufficiosa

1. La procedura negoziata mediante gara ufficiosa è ammessa:
 - a) nell'ipotesi in cui sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte;
 - b) quando il valore dell'immobile ovvero del diritto reale da alienare non superi euro 150.000,00.
2. La procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al competente organo di gestione individuare le forme più opportune per assicurare comunque l'imparzialità e la correttezza del procedimento, la parità di trattamento tra i concorrenti ed adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare.
3. La procedura negoziata può svolgersi in due fasi:
 - a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i principi di segretezza ed imparzialità;
 - b) la seconda, eventuale fase, in cui il soggetto preposto contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.
4. Per la composizione della Commissione e lo svolgimento delle operazioni di gara si rinvia al vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, mentre per quanto riguarda il termine per la presentazione delle offerte, la cauzione e la stipula del contratto, sono richiamate le disposizioni di cui agli artt. 11 e 22 del presente Regolamento.
5. Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della procedura negoziata, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 18
Procedura negoziata diretta

1. La procedura negoziata diretta – intendendosi la procedura secondo cui l'Amministrazione negozia la vendita del bene direttamente con un solo soggetto – è ammessa nelle seguenti ipotesi:
 - a) quando sia stata effettuata la procedura aperta o la procedura ristretta e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide;
 - b) nei casi in cui, qualunque sia il valore dell'immobile, l'alienazione venga disposta a favore di Enti Pubblici ovvero di Associazioni senza scopo di lucro ovvero di Enti Religiosi, se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità;
 - c) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di superficiario è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
 - d) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
 - e) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta integrale o con conguaglio in denaro con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa.
2. I beni immobili oggetto di vendita mediante procedura negoziata diretta non sono soggetti ad alcuna forma di pubblicità.

Art. 19
Divieto speciale di acquistare

1. I componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio) non possono essere acquirenti, nemmeno in sede di procedura aperta, né direttamente né per interposta persona, dei beni dell'Ente.
2. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione del divieto di cui al comma 1 del presente articolo è nullo.

Art. 20
Garanzie

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.
2. Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione pari al 10% del valore a base di gara, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di eventuale aggiudicazione.
3. 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.
4. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione dell'appalto.

5. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.
6. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione dell'atto di compravendita nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti. In caso di comprovati gravi motivi, l'Amministrazione può valutare la possibilità di posticipare la stipula dell'atto o di non procedere alla stessa.

Art. 21 **Svolgimento della gara**

1. La presentazione o apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica secondo quanto disciplinato dal relativo bando di gara. L'aggiudicazione è fatta al miglior offerente.
2. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
3. Quando all'asta siano presenti due o più concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta ed esse siano le migliori, si procede immediatamente a procedura ristretta. Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario; ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, si procederà con apposita lettera a richiedere offerta migliorativa in busta chiusa, da presentare entro il termine assegnato. Nel caso i due o più concorrenti siano presenti e non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario. E' cura dell'ufficio competente inserire tale clausola nel bando di gara.
4. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione del bene oggetto di gara con determinazione del Dirigente del Settore Territorio, fermo restando che la sottoscrizione dell'atto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.
5. Se l'incanto non può compiersi nello stesso giorno in cui è stato aperto sarà continuato nel primo giorno seguente non festivo.
6. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale che, a sua discrezione può, per ragioni di pubblico interesse, comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione dell'atto

Art. 22 **Contratto**

1. La vendita viene perfezionata con contratto, in ottemperanza alle forme e modalità previste dalla Legge.
2. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria ecc.) sono a carico dell'acquirente. In tal caso, quest'ultimo è tenuto a versare al Comune di Limbiate gli importi dovuti, prima della stipulazione del contratto.
3. Le vendite vengono stipulate, salvo diversa determinazione, a corpo e non a misura.

4. 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.
5. Non sono ammesse dilazioni di pagamento o rateizzazioni.
6. Solo eccezionalmente e per ragioni congruamente motivate, con il solo riferimento alle ipotesi di trattativa privata diretta con Enti ed Associazioni non aventi scopo di lucro, la Giunta Comunale può autorizzare la dilazione del pagamento, nel qual caso la dilazione massima non potrà superare i 5 (cinque) anni dalla stipula del Contratto, con versamento minimo di un anticipo pari al 50 (cinquanta) per cento dell'intero prezzo da realizzarsi al momento del Rogito.
7. Il pagamento della parte dilazionata del prezzo dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fidejussione bancaria o assicurativa, o da altra idonea garanzia che preveda espressamente la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, dietro semplice richiesta scritta del Comune.

Art. 23

Termini di sottoscrizione

1. In considerazione delle regole relative al patto di stabilità interno degli Enti Locali, l'aggiudicatario deve stipulare l'atto e provvedere al pagamento del prezzo offerto per la compravendita, nonché eventuale dilazione dei termini di pagamento nelle forme e modalità previste dal Codice Civile, nel termine stabilito nel bando di gara.
2. Il termine può essere prorogato una sola volta per non più di trenta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo o prodotti economico-finanziari equivalenti e questi non siano stati ancora erogati per cause non imputabili al soggetto stesso.
3. L'atto viene rogato da notaio scelto dalla controparte, dovendo questa affrontare le spese contrattuali ed erariali, oppure dal Segretario Generale Comunale, ai sensi dell'art. 17, comma 68, lettera b) della Legge 15 maggio 1997, n. 127. In questo caso l'acquirente è tenuto a versare alla Tesoreria Comunale, gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali ed i diritti di cui all'allegato d) della Legge 8 giugno 1962, n. 604 prima della stipulazione del contratto.
4. In ogni caso l'alienazione avviene nello stato di fatto in cui si trova il bene, con le relative accessioni, pertinenze e servitù attive e passive.
5. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione e il deposito delle spese.

Art. 24

Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita prima della stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il Comune attiverà le garanzie previste nell'avviso di gara (cauzione, depositi, polizze fidejussorie, ecc) secondo le modalità previste dallo stesso e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.
3. Sono posti a carico dell'acquirente anche le spese sostenute dal Comune per l'espletamento del procedimento di gara (pubblicazioni, ecc).

Art. 25
Corresponsione del prezzo di acquisto

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti dell'asta pubblica o della trattativa privata della vendita diretta.
2. Il pagamento può avvenire:
 - Tramite bonifico con versamento dell'intero importo presso la Tesoreria Comunale e con obbligo di comprovare, con idonea documentazione, l'avvenuto versamento all'atto della stipula del contratto;
 - Con versamento dell'importo al momento della stipula dell'atto tramite uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al Comune di Limbiate. Il prezzo di vendita può essere corrisposto, su richiesta, mediante pagamento rateale garantito da apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa o altra equivalente, a scalare, in favore del Comune a garanzia dell'esatto adempimento dei pagamenti rateizzati al netto dell'acconto, con assicurazione del recupero degli interessi, pari al tasso legale, e del tasso di inflazione programmato, nel rispetto delle condizioni previste dai vigenti regolamenti comunali in materia.
3. Dell'eventuale rateizzazione del prezzo, sarà data esplicita informazione nel bando di gara con l'indicazione delle condizioni, dei termini e delle modalità.
4. 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.
5. Nel caso di cui al comma precedente, la mancata corresponsione delle rate di pagamento entro il termine stabilito per n. 2 volte consecutive, comporta la decadenza del beneficio della dilazione. In tale ipotesi il responsabile del settore competente fisserà un termine entro il quale il soggetto sarà tenuto alla corresponsione della differenza dovuta in un'unica soluzione. In caso di mancato rispetto del termine di cui sopra, gli effetti del contratto verranno meno e, le somme corrisposte saranno trattenute dall'Amministrazione Comunale a titolo di risarcimento.

Art. 26
Gare esperite

1. Gli esiti della gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti dell'avviso di gara.
2. In particolare, l'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale e il prezzo contrattuale.

Art. 27
Riserva di non aggiudicazione

1. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere. In questo caso, l'Amministrazione procederà con sollecitudine allo svincolo della cauzione prestata nei confronti di tutti i concorrenti alla procedura di gara.

Art. 28
Vendita nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi

1. In caso di adozione di strumenti urbanistici attuativi, quali a titolo esemplificativo ma non esaustivo i programmi integrati di intervento (PII), i Piani per l'edilizia economica popolare e residenziale (PEEP) o i Piani di insediamenti produttivi (P.I.P.) e altri Piani Attuativi, la cessione di immobili di proprietà comunale, eventualmente ricadenti nell'ambito territoriale di tali strumenti, potrà anche avvenire nel contesto delle convenzioni urbanistiche, ove si terrà conto, oltre che del valore del bene immobile, anche del complesso degli interessi pubblici coinvolti e delle opere di interesse pubblico di cui si farà carico il soggetto attuatore.
2. Nei casi di cui al comma 1, prima dell'adozione dello strumento urbanistico, che contempli anche la cessione di beni immobili del Comune, per acquisire e valutare le proposte dei soggetti interessati dovranno essere assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità, da individuarsi a cura dell'organo di gestione procedente e comunque prevedendo almeno la pubblicazione sul sito internet del Comune ed all'albo pretorio.
3. Nelle ipotesi sopra indicate, la cessione di beni immobili di proprietà comunale avverrà previa verifica di congruità del complesso delle operazioni proposte da parte dell'organo competente ad approvare la convenzione urbanistica anche congiuntamente all'approvazione della convenzione stessa.
4. Nel caso di cui al comma 1, non si applicano gli articoli 6, 8, 9, 10, 11, 12, 16 e 17 del presente Regolamento.

Art. 29
Norme transitorie e finali ed entrata in vigore

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alle normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.
2. Si osservano per quanto compatibili le norme che regolano il contratto di compravendita contenute nel capo I del titolo III del libro IV del Codice Civile.
3. Il presente regolamento entra in vigore ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.