



COMUNE DI SAMARATE
PROVINCIA DI VARESE

Comune di Samarate, Via Vittorio Veneto n. 40, 21017 Samarate (VA)
Codice fiscale/Partita IVA: 00504690124
Telefono: 0331/221411 - Fax: 0331/224240
[e.mail: comune.samarate@legalmail.it](mailto:comune.samarate@legalmail.it)

**REGOLAMENTO PER
L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE E MOBILIARE DEL
COMUNE DI SAMARATE**

Anno 2013

INDICE

SEZIONE I – Disposizioni generali

Art. 1 – Oggetto

Art. 2 – Beni e diritti alienabili

Art. 3 – Piano delle Alienazioni

SEZIONE II – Tipologia di beni e diritti

Art. 4 – Beni immobili ad uso non abitativo

Art. 5 – Beni immobili ad uso abitativo

Art. 6 – Diritti reali immobiliari e Edificatori

Art. 7 – Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica

Art. 8 – Alienazione di beni immobili reliquati

Art. 9 – Beni soggetti a diritto di prelazione

Art. 10 – Alienazione di beni mobili

Art. 11 – Alienazione di beni mobili inadeguati

Art. 12 – Donazione, rottamazione, distruzione dei beni

SEZIONE III – Sistemi di vendita

Art. 13 – Determinazione del prezzo di vendita degli immobili e dei diritti

Art. 14 – Metodi di alienazione

Art. 15 – Asta pubblica - offerte

Art. 16 – Asta pubblica – Mancata partecipazione

Art. 17 – Vendita diretta

Art. 18 – Trattativa privata

Art. 19 – Trattativa privata diretta

Art. 20 – Permuta

SEZIONE IV – Procedura di gara

Art. 21 – Metodo di aggiudicazione

Art. 22 – Pubblicità

Art. 23 – Presentazione dell'offerta

Art. 24 – Garanzie

Art. 25 – Svolgimento della gara

SEZIONE V – Stipula dell'atto

Art. 26 – Termini di sottoscrizione

Art. 27 – Corresponsione del prezzo d'acquisto

SEZIONE VI – Norme finali

Art. 28 – Rinvio

Art. 29 – Abrogazione di norme

Art. 30 – Entrata in vigore

SEZIONE I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2 della Legge 15 maggio 1997, n. 127, le alienazioni dei beni mobili, immobili e dei diritti reali immobiliari appartenenti al Comune di Samarate, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 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 accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

Art. 2

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;
 - e) i beni mobili;
 - 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 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. e i., sono alienabili alle condizioni poste in essere dalla Direzione Regionale competente del "Ministero per i Beni e le Attività Culturali".
4. Sono alienabili le partecipazioni societarie, i beni e i diritti di attività economiche, rami di azienda di proprietà comunale, per le quali si rinvia ad apposito provvedimento del Consiglio Comunale.

Art. 3

Piano delle Alienazioni

1. Per l'alienazione degli immobili e dei diritti reali immobiliari, di cui al precedente articolo 2, comma 1, 2, e 3) il Consiglio Comunale approva il "Piano delle Alienazioni" così come previsto dall'art. 58 della Legge 6 agosto 2008, n. 133, predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle operazioni immobiliari che il Comune intende avviare.

2. 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.
3. Il Piano delle Alienazioni che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, è approvato annualmente e viene allegato al Bilancio di previsione.
4. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato con atti specifici dell'organo consiliare, 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.
5. 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.
6. Per entrambe le fattispecie, i successivi provvedimenti relativi alla procedura di vendita, sono assunti con determinazioni dei responsabili delle strutture competenti.

SEZIONE II – TIPOLOGIA DI BENI E DIRITTI

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. 17.

Art. 5

Beni immobili ad uso abitativo

1. L'Amministrazione Comunale individua i beni immobili da alienare aventi destinazione d'uso abitativo fatta salva la necessità di salvaguardia del conduttore o del titolo eventualmente maturato dallo stesso qualora, per accertate condizioni economiche, sia impossibilitato ad acquistare l'abitazione oggetto di alienazione.

Art. 6

Diritti Reali Immobiliari e Edificatori

1. L'Amministrazione Comunale individua i diritti reali immobiliari e i diritti edificatori, di aree pubbliche, nonché quelli oggetto di perequazione urbanistica, conformemente alle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, da alienare.
2. L'alienazione dei diritti edificatori è ammessa altresì come alternativa al procedimento espropriativo.
3. L'alienazione dei diritti reali immobiliari avviene tramite "asta pubblica" e, qualora quest'ultima vada deserta, mediante trattativa privata, esclusi i casi di cui agli artt. 17 e 19.
4. L'alienazione dei diritti edificatori può essere effettuata con vincolo che detti diritti siano utilizzati in aree o zone specifiche e ciò al fine di perseguire obiettivi di interesse pubblico e collettivo o di tipo sociale.

Art. 7

Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica

1. L'alienazione 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, a norma delle vigenti prescrizioni di legge.

Art. 8

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 produttive di utile economico e comportano 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 acquistarlo; 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 “licitazione privata” (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 delle richieste il R.U.P.A. 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. 9

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. 10
Alienazione di beni mobili

1. La presente sezione si applica a tutti i beni mobili, automezzi, arredi, attrezzature, apparecchiature, anche di natura informatica, divenuti inservibili o inadeguati per la funzione cui erano destinati.
2. Si intendono beni inadeguati tutti i beni che, pur non essendo più idonei alla funzione cui erano destinati, hanno ancora un valore di mercato.
3. Vengono considerati beni inservibili tutti quei beni non più utilizzabili, in quanto non funzionanti e privi di valore di mercato.
4. Per le apparecchiature ed attrezzature informatiche si applicano inoltre le specifiche disposizioni in ordine alla vetustà e alle modalità di cessione.

Art. 11
Alienazione dei beni mobili inadeguati

1. I consegnatari dei beni, allorché parte dei beni loro assegnati diventino inadeguati o inservibili, lo devono comunicare al Responsabile dell'Ufficio Economato.
2. Di norma una volta nel corso dell'anno il Responsabile del Servizio Logistica provvede all'alienazione dei beni inadeguati, previa stima da parte dell'ufficio che ha provveduto all'acquisto del bene ceduto, come segue:
 - a) L'alienazione dei beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia pari o superiore a € 25.000,00 sarà disposta con il sistema generale dell'asta pubblica, provvedendo a darne comunicazione con avviso all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e attraverso i competenti Servizi comunali con specifici strumenti informativi;
 - b) Per i beni mobili inadeguati il cui valore complessivo sia inferiore a € 25.000,00 si procederà all'alienazione mediante trattativa privata;
 - c) Nel caso sia prevista la permuta, anche parziale, il concorrente dovrà indicare nell'offerta sia il prezzo in rialzo offerto per i beni in concessione, sia il miglior prezzo offerto per i beni che si intende acquisire in permuta, che devono essere indicati nel bando/avviso di gara o lettera di invito con relativo importo a base d'asta.
 - d) In caso di esito favorevole della procedura di alienazione la consegna dei beni è disposta dal Responsabile del Settore competente dopo la sottoscrizione dell'atto di passaggio di proprietà ove previsto e/o la presentazione della ricevuta di avvenuto pagamento.

Art. 12
Donazione, rottamazione, distruzione dei beni

1. Nel caso di esito negativo della procedura di alienazione, i beni, le apparecchiature ed i beni inservibili, sono assegnati dal Responsabile del settore competente in proprietà a titolo gratuito a istituzioni scolastiche pubbliche e private con priorità alle scuole dell'obbligo o ad associazioni, Enti morali, Cooperative sociali operanti nel territorio o altri soggetti non aventi fine di lucro, semplici cittadini, che ne abbiano fatto richiesta.
2. I beni mobili che non sono stati alienati e per i quali non è stata presentata richiesta, ai sensi del precedente comma, vengono rottamati o distrutti nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale.

3. Delle operazioni di distruzione è redatto specifico verbale approvato mediante determinazione del Responsabile del Settore competente.
4. Almeno una volta ogni anno, prima della rottamazione, verrà data adeguata informazione di tali beni, mediante pubblicazione per estratto del genere e della consistenza degli stessi, nel sito internet del Comune di Samarate.

SEZIONE III – SISTEMI DI VENDITA

Art. 13

Determinazione del prezzo di vendita degli immobili e dei diritti

1. Il prezzo di ogni immobile o diritto reale immobiliare da porre a base di gara è determinato da apposita perizia estimativa redatta dal competente ufficio Comunale o da commissioni tecniche o da professionisti appositamente incaricati.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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. 14

Metodi di alienazione

1. L'Amministrazione Comunale procede all'alienazione dei beni immobili e dei diritti edificatori mediante la procedura del pubblico incanto con le modalità di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 14, salvo i casi di vendita diretta, trattativa privata e trattativa privata diretta, indicati negli articoli seguenti.
2. 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. 15

Asta pubblica – offerte

1. La gara viene effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a base di gara indicato nel relativo avviso.
2. 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, 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.
3. La presentazione delle offerte deve avvenire con le modalità ed entro il termine fissato dal bando di gara.
4. Dovrà essere prodotta, insieme all'offerta incondizionata del prezzo, scritta in cifre ed in lettere, la prova dell'avvenuta costituzione della cauzione provvisoria pari al 10% del valore a base della gara.
5. L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito dal bando di gara con procedura ad evidenza pubblica secondo criteri e modalità fissate nel bando di gara; in caso di offerta economicamente più vantaggiosa, di cui al precedente comma 2, il progetto tecnico viene valutato in seduta riservata.
6. La fase di verifica dell'integrità dei plichi e della documentazione amministrativa, ai fini dell'ammissione alla gara, nonché l'esame dell'offerta economica e la relativa apertura sono effettuate in seduta pubblica.
7. L'aggiudicazione è fatta all'offerta più vantaggiosa in base alla modalità di gara.
8. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
9. Sono ammesse offerte per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 e ss. del codice civile, solo se previsto espressamente nel bando/avviso di gara; in tale caso l'offerente deve dichiarare la riserva di nominare la persona per conto della quale formula l'offerta. Se risulta aggiudicatario, può dichiarare la persona in sede di gara medesima oppure far pervenire, entro il termine di 3 (tre) giorni dalla data della gara, la nomina mediante scrittura privata autenticata, con eventuale accettazione della nomina resa nella stessa forma. La persona se non presente o se nominata successivamente alla gara stessa, dovrà far pervenire l'accettazione, mediante scrittura privata autenticata, entro i medesimi 3 (tre) giorni. Qualora l'offerente non renda la suddetta dichiarazione nei termini e/o modi prescritti oppure dichiarare persona incapace di obbligarsi o di contrattare o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

Art. 16

Asta pubblica – 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. 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.
4. 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.
5. Qualora anche la procedura di cui al punto 3 andasse deserta, la Giunta Comunale sottoporrà al Consiglio Comunale gli esiti del procedimento per le valutazioni conseguenti.
6. 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. 17

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 enti pubblici;
 - 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.

Art. 18

Trattativa privata

1. Il sistema della trattativa privata, previo esperimento di gara ufficiosa, è ammessa:
 - a) per importi di stima superiori a € 50.000,00 (aggiornato annualmente in adeguamento agli indici ISTAT) è adottato qualora il pubblico incanto vada deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali;
 - b) per importi di stima inferiori o uguali a € 50.000,00 (aggiornato annualmente in adeguamento agli indici ISTAT) se non oggetto di trattativa privata diretta.
2. Gli Organi competenti o il Responsabile può determinare, con motivazione inserita nell'atto di avvio della procedura di alienazione, metodi alternativi a quelli di cui al comma 1, adeguati alla rilevanza e alle caratteristiche del bene da alienare, purchè nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza.
3. La trattativa, di cui al presente articolo, potrà essere esperita in due fasi distinte:
 - a) la prima fase, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte scritte da parte dei soggetti invitati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza e dell'imparzialità;
 - b) una seconda ed eventuale fase in cui, la competente commissione, nominata con le medesime modalità previste dal codice degli appalti, tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.
3. Resta comunque inteso che la trattativa dovrà essere condotta sulla base del valore posto a base di gara.

Art. 19

Trattativa privata diretta

1. Il sistema della trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, ai sensi dell'art. 41, comma 6 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 è ammesso qualora il valore del bene sia inferiore a € 50.000,00 aggiornato annualmente in adeguamento agli indici ISTAT (ex art. 3 comma 99 Legge 23 dicembre 1996, n. 662 e s.m. e i.) e nei seguenti casi:
 - a) in caso di immobili per i quali siano prevedibili e quindi periziabili grossi interventi manutentivi;
 - b) in caso di immobili a bassa redditività o di gestioni degli stessi particolarmente onerose;
 - c) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici sia locali che nazionali o associazioni O.n.l.u.s. con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
 - d) alienazione di fondi interclusi o parzialmente interclusi, la cui utilità ed il cui valore di mercato, quali beni a sé stanti, siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione.

Art. 20

Permuta

1. Quando concorrano circostanze di convenienza o utilità generale è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con Enti e terzi, di beni immobili patrimoniali resi disponibili.

2. La permuta, qualora non sia ricompresa nel “Piano delle Alienazioni”, deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, nella quale vengono evidenziate le motivazioni della scelta di permutare gli immobili, l’interesse che giustifica l’acquisizione da parte dell’Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri, il valore di stima e il valore di permuta.

SEZIONE IV – PROCEDURA DI GARA

Art. 21

Metodo di aggiudicazione

1. L’aggiudicazione per asta pubblica si svolge con il metodo e le modalità previste dall’articolo 73 lettera c) e seguenti del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, con aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, secondo quanto disciplinato dal relativo bando di gara.

Art. 22

Pubblicità

1. Nel caso di alienazione con esperimento di asta pubblica, sono assicurate adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, nel rispetto della normativa vigente al momento della pubblicazione del bando.
2. Ulteriori forme di pubblicità potranno essere previste dal Responsabile del Procedimento, anche in merito alla tipologia di vendita, adeguate alla rilevanza dell’affidamento.

Art. 23

Presentazione dell’offerta

1. Il termine di presentazione delle offerte, indicato nel bando di gara o nella lettera d’invito, non può essere inferiore a 15 (quindici) giorni, naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di pubblicazione del bando stesso o di spedizione della comunicazione.
2. L’offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall’interessato, con firma autenticata, ai sensi degli artt. 21 e 38 del D.P.R. 18 agosto 2000, n. 445.
3. 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, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.
4. L’offerta deve contenere la dichiarazione che il soggetto concorrente ha preso visione dello stato dei beni immobili e mobili, nonché di tutti gli atti concernenti la loro consistenza e l’attuale destinazione urbanistica.
5. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l’indicazione più conveniente alla natura e all’oggetto del contratto per l’Amministrazione Comunale. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.
6. L’offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l’oggetto della gara.

7. 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).

Art. 24 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. 25 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 licitazione privata. 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 Responsabile del Settore competente, 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.

SEZIONE V – STIPULA DELL'ATTO

Art. 26

Termini di sottoscrizione

1. L'aggiudicatario deve stipulare l'atto nelle forme e modalità previste dal Codice Civile, nel termine di 30 (trenta) giorni a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione o all'interno di convenzione.
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. 27

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 o della vendita diretta.
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 Samarate.

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.

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

2. 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 preventivamente 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.
3. 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.

SEZIONE VI – NORME FINALI

Art. 28

Rinvio

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

Art. 29

Abrogazione di norme

1. Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogati tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento, salvo diverse disposizioni di legge.
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.

Art. 30

Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.