



Comune di Agrate Brianza

P.zza San Paolo, 24 – 20041 Agrate Brianza (MI) – tel. 039.60511 – fax 039.6051254 - C.F. 02254070150 P.I. 00732220967

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE ED ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE

Approvato dal Consiglio Comunale con atto n. 30 in data 29.04.2008



CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Oggetto e Finalità
- Art. 2 Destinazione delle entrate

CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITA'

- Art. 3 Principi
- Art. 4 Programma delle alienazioni
- Art. 5 Individuazione degli immobili da alienare
- Art. 6 Beni alienabili
- Art. 7 Alienazione di immobili occupati

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

- Art. 8 Stima del Prezzo Base di Alienazione
- Art. 9 Elementi per l'identificazione-Condizioni Generali di Vendita
- Art. 10 Procedure di alienazione
- Art. 11 Contenuti Minimi del Bando di Gara
- Art. 12 Vincoli dell'offerta
- Art. 13 Commissione Giudicatrice
- Art. 14 Criteri di Aggiudicazione
- Art. 15 Prezzo
- Art. 16 Stipulazione dell'atto di compravendita

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

- Art. 17 Prelazione
- Art. 18 Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione
- Art. 19 Alienazione di fondi interclusi

CAPO V – ACQUISTO DI IMMOBILI

- Art. 20 Acquisto di beni immobili
- Art. 21 Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente

CAPO VI – CONCESSIONE IMMOBILI COMUNALI PER FINI SOCIALI

- Art. 22 Immobili concessi per fini sociali
- Art. 23 La determinazione del canone
- Art. 24 Individuazione del concessionario
- Art. 25 Il diritto d'insistenza



CAPO VI – DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 26 Trasferimento di beni immobili ad appaltatore di lavori, servizi e forniture pubblici
- Art. 27 Permute
- Art. 28 Norme finali



CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Oggetto e Finalità

Le norme del presente regolamento disciplinano, anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783, al Regolamento di cui al R.D. 17.06.1909 n. 454, al R.D. 18.11.1923 n.2440 e loro s.m.i. ed alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà comunale in attuazione dei disposti dell'art. 12, comma 2, della Legge 15.05.1997 n. 127 e s.m.i.

Il presente regolamento costituisce “lex specialis” per tutte le procedure assoggettabili alle norme ivi contenute e deve applicarsi con prevalenza sulle norme contenute in altri regolamenti dell'ente comunale.

Le finalità che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con il presente regolamento sono:

- semplificazione dei procedimenti di alienazione dei beni di proprietà dell'ente nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e valorizzazione del patrimonio comunale;
- rafforzamento dell'attività di programmazione delle alienazioni;
- introduzione di criteri di valutazione delle proposte d'acquisto complementari al criterio del prezzo;
- introduzione di criteri di alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile nei casi in cui la loro redditività risulta adeguata al valore o sia comunque necessario provvedere in tal senso per far fronte, con il ricavato, alla realizzazione di opere pubbliche, a spese di investimento, nonché alla salvaguardia degli equilibri di bilancio.

In particolare, il presente regolamento disciplina:

- a) le attività di programmazione;
- b) le competenze in materia di stima del valore dell'immobile e della relativa procedura di alienazione;
- c) i criteri di scelta dell'offerente;
- d) i sistemi di valutazione delle offerte;
- e) la permuta.

Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.

Art. 2

Destinazione delle entrate

Le entrate derivanti dalla vendita dei beni immobili hanno destinazione vincolata a termini di legge. A tal fine, nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.



I proventi derivanti dall'alienazione dei beni immobili relativi ad edifici di edilizia residenziale pubblica sono destinati allo sviluppo, alla valorizzazione e alla riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica così come regolamentato dalla L.R. 8.11.2007 n. 27.

CAPO II – PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITA'

Art. 3

Principi

L'azione dell'Amministrazione Comunale si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi settori e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento ed i tempi per la loro realizzazione.

L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dall'ente nella relazione previsionale e programmatica e nel bilancio e annuale e pluriennale.

Art. 4

Programma delle alienazioni

L'alienazione dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare del Comune, aventi destinazione d'uso sia abitativo sia non abitativo, è disposta dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del bilancio previsionale, con l'indicazione delle motivazioni che lo determinano, in relazione alle finalità istituzionali che intende perseguire, ed eventualmente del programma triennale dei lavori pubblici.

In tal caso il procedimento di alienazione è direttamente avviato e condotto dal Responsabile del Settore competente previa deliberazione della Giunta Comunale che prenda atto del valore dell'immobile che dovrà costituire il prezzo a base d'asta.

Il programma di alienazione può essere integrato o modificato:

- a) in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobiliari;
- b) in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle sue finalità istituzionali;
- c) al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.

Qualora nel corso dell'anno l'Amministrazione Comunale intenda procedere all'alienazione di un bene facente parte del proprio patrimonio immobiliare e tale ipotesi non sia stata prevista negli atti fondamentali di programmazione, l'autorizzazione alla vendita dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

Art. 5

Individuazione degli immobili da alienare

Nel programma di alienazione, il competente organo comunale individua i beni immobili da alienare, indica il loro prezzo di vendita ed eventualmente i tempi entro cui procedere alle alienazioni.

Nei beni compresi nel programma di alienazione, possono figurare:

- a) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;



- b) beni che richiedano onerosi interventi manutentivi, e/o per i quali non permane l'interesse dell'Amministrazione Comunale a mantenerne la proprietà;
- c) unità immobiliari facenti parte di immobili di proprietà non esclusiva del Comune per i quali non permanga l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione.

Art. 6

Beni alienabili

Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalle visure presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Tutti i beni appartenenti al Comune sono astrattamente suscettibili di vendita ad eccezione:

- a) dei beni demaniali individuati dall'art. 822 del Codice Civile, che non sono commerciabili, e tale caratteristica permane sino a quando, nei limiti delle vigenti disposizioni legislative, non sia manifestata la volontà dell'Amministrazione Comunale di sottrarre il bene alla sua destinazione di uso pubblico rinunciando definitivamente al ripristino di tale funzione. I predetti beni vengono così collocati nella categoria dei beni patrimoniali e diventano oggetto di acquisizione di diritti da parte dei privati a seguito della pubblicazione del provvedimento di sdemanializzazione ai sensi dell'art. 829 del Codice Civile;
- b) i beni di interesse storico ed artistico;
- c) i beni del patrimonio indisponibile definiti all'art. 826 del Codice Civile che sono per loro natura inalienabili sino a quando non entrino a far parte del patrimonio disponibile attraverso un formale atto di dismissione di natura dichiarativa che accerti la cessazione della destinazione del bene ad un pubblico servizio.

I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica del bene stesso.

Per i beni di interesse storico, artistico ed ambientale, debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in materia di autorizzazione alla vendita.

Per i beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo a fondo perduto dello stato, della Regione o di altri Enti Pubblici, la vendita è effettuata previo espletamento della procedura di liberatoria del vincolo.

L'Amministrazione Comunale, in base all'art. 3, comma 28, della Legge 24.12.2003 n. 350 e s.m.i. ha facoltà di utilizzare le entrate derivanti dal plusvalore realizzato con l'alienazione dei beni patrimoniali, inclusi i beni immobiliari, per spese aventi carattere non permanente, connesse alle finalità di cui all'art. 187, comma 2, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.

Si considerano beni del patrimonio disponibile:

- a) i beni appartenenti al patrimonio comunale disponibile;
- b) gli alloggi di edilizia residenziale alienabili alle condizioni stabilite dalla Legge 24.12.93 n.560 e s.m.i., nonché dalle leggi regionali di settore;



- c) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un servizio pubblico dichiarata dal competente organo comunale;
- d) i beni appartenenti al demanio comunale ai sensi degli artt. 822, secondo comma, e 824 del Codice Civile, che siano stati oggetto di sdemanializzazione. I beni di interesse storico, archeologico ed artistico possono essere alienati previa autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio o del competente Ministero;
- e) i beni del patrimonio disponibile ricavabili in maniera residuale dall'art. 826, comma 1, del Codice Civile;
- f) i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione ed altre cause assimilabili.

Art. 7

Alienazione di immobili occupati

Le alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sono regolamentate dalla Legge 24.12.93 n.560 e s.m.i. , dalla L.R. 22.03.2007 n. 6 e dalla L.R. 8-11-2007 n. 27.

Gli immobili pubblici aventi finalità di edilizia residenziale pubblica, unitamente alle relative particelle di pertinenza, sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, nella detenzione dell'immobile nella qualità di titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione o altri tipi di affidamento in corso, ovvero scaduti e non ancora rinnovati e sempre che siano in regola con i pagamenti alla presentazione della domanda di acquisto.

In caso di decesso dei soggetti detentori degli immobili di cui al comma 2, l'offerta di vendita sarà notificata al coniuge, ai parenti ed affini conviventi, qualora gli stessi risiedano nell'immobile interessato alla data del decesso.

L'atto di offerta deve essere notificato all'interessato.

Nella comunicazione notificata devono essere indicati il prezzo, le condizioni di vendita, le modalità di accettazione e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione dell'offerta da parte dei soggetti legittimati di cui ai commi precedenti.

L'accettazione dell'offerta dovrà essere comunicata al Responsabile del Settore competente, tramite lettera raccomandata A.R.

La mancata comunicazione dell'accettazione, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.

La vendita dell'immobile sarà comunque subordinata al rispetto di quanto previsto dalla L.R. 22.03.2007 n. 6 e dalla L.R. 8-11-2007 n. 27.

L'assegnatario che non accetti, entro sei mesi, la proposta di vendita ha diritto:

1. alla assegnazione di altra unità abitativa in mobilità nel medesimo quartiere, considerata idonea e con superficie conforme allo standard e in normale stato di manutenzione e conservazione ai sensi delle disposizioni per la determinazione del canone. A tal fine l'ente



proprietario può agevolare la mobilità mediante rimborso delle spese di trasloco e di rinnovo dei contratti d'utenza.

2. Alla costituzione dell'usufrutto sull'unità abitativa per gli assegnatari ultra sessantacinquenni. Nel caso in cui la nuda proprietà non venga acquistata dai parenti entro il secondo grado, può essere venduta all'asta.

L'ente proprietario favorisce le procedure di mobilità consensuale tra l'assegnatario, non interessato all'acquisto e altro assegnatario di unità abitativa di ERP interessato all'acquisto dell'unità abitativa posta in vendita.

CAPO III – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 8

Stima del prezzo base di alienazione

I beni sono stimati in base a prezzi di mercato che possano esprimere il valore attuale degli immobili; in assenza di stima, la valutazione avviene in base ai valori monetari indicati nell'inventario.

In sede di approvazione del bilancio consuntivo, il Consiglio Comunale effettua l'aggiornamento dell'inventario per inserire i beni che sono nel frattempo pervenuti in proprietà dell'ente, per il trasferimento tra le varie categorie di inventario e per la cancellazione dei beni trasferiti.

Nel programma di alienazione approvato viene stabilito, per ogni immobile, il prezzo da porre a base della alienazione.

Il valore dell'immobile oggetto di alienazione è determinato con perizia estimativa del Responsabile del Settore competente, ovvero, sulla base di motivata richiesta, dall'Agenzia del Territorio, sulla base del valore di mercato del bene al momento della procedura, utilizzando criteri estimativi eventualmente desumibili dalla norme fiscali, rapportato all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, alla appetibilità commerciale, nonché ad ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca rilevante ai fini estimativi.

Per la valutazione del prezzo a base di gara, al prezzo di stima, come sopra determinato, sono aggiunte:

- a) le spese tecniche sostenute o da sostenere (stima, frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.);
- b) le spese di pubblicità connesse alla procedura di alienazione;
- c) il compenso per eventuali collaborazioni tecniche esterne
- d) l'imposta sul valore aggiunto se dovuta.

Per perizie particolarmente complesse in ordine alla tipologia o al valore economico del bene, l'ufficio comunale competente potrà avvalersi, previa motivata determinazione del Responsabile del Settore competente, della collaborazione di esperti in materia provata capacità professionale, preferibilmente appartenenti alla pubblica amministrazione, ma anche esterni, siano esse persone fisiche o giuridiche.



Il compenso per eventuali esperti esterni viene determinato in base alle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia di compensi professionali.

Per il valore da attribuire agli immobili di edilizia residenziale pubblica, si osservano le disposizioni della Legge 24.12.93 n. 560, nonché della L.R. 22.03.2007 n. 6 e L.R. 8-11-2007, n. 27.

La perizia di stima mantiene di norma una validità di giorni 180 (centottanta) dalla data della sua asseverazione.

Art. 9

Elementi per l'identificazione-Condizioni generali di vendita

I beni interessati dalla procedura di alienazione dovranno essere esattamente individuati nella loro effettiva consistenza, corredati delle relative pertinenze e di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.

A tal fine saranno indicati negli atti i seguenti dati:

- documentazione catastale;
- documentazione ipotecaria;
- superficie;
- coerenze;
- numero dell'atto di acquisto, ufficiale rogante data, ed estremi della registrazione;
- trascrizione (numero della registrazione e data).

Nel quadro conoscitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione e destinazione futura.

L'alienazione è altresì effettuata, con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:

- a) la vendita si intende fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi o oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;
- b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato;
- c) l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione; gli obblighi dell'Amministrazione Comunale sono subordinati al perfezionamento del contratto;
- d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile;
- e) sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
- f) il corrispettivo della vendita dovrà essere versato in unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale fatti salvi i disposti del successivo art. 15;
- g) la natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

Tutte le spese relative all'istituzione dei beni medesimi, compreso le spese di rettifica ed aggiornamento delle pratiche catastali, di rogito, di registro, di imposte e tasse, e di qualunque



genere connessa al trasferimento di proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, nessuna esclusa ed eccettuata, anche per effetto di sopravvenuto disposizioni normative e regolamentari.

Nelle spese contrattuali si comprendono anche quelle di stampa e di pubblicazione, affissione e inserzione, obbligatorie ai sensi del presente regolamento.

Il trasferimento dei beni immobili di proprietà comunale all'aggiudicatario non è soggetto all'applicazione dell'I.v.a., ed è effettuata a corpo ai sensi dell'art. 1538 del Codice Civile

Art. 10

Procedure di alienazione

All'alienazione dei beni immobili si procede mediante pubblico incanto/procedura aperta.

Il pubblico incanto/procedura aperta è indetto con determinazione del Responsabile del Settore competente, ed il bando di gara viene pubblicato per trenta giorni consecutivi sul BURL, all'Albo Pretorio e sul sito informatico del Comune.

I concorrenti dovranno corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da prestarsi nella forma della polizza fidejussoria o assicurativa, pari al 10% del prezzo a base d'asta, cauzione che verrà svincolata per i concorrenti non aggiudicatari contestualmente alla comunicazione di non aggiudicazione, mentre per l'aggiudicatario è svincolata al momento della sottoscrizione del contratto o stipula dell'atto notarile.

Ai concorrenti potrà inoltre essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti da specificare nella determinazione di indizione di gara, in funzione della particolarità del bene da alienare.

Qualora la gara sia andata deserta, l'Amministrazione Comunale può disporre nuovo pubblico incanto/procedura aperta approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al 10% dell'importo originario, ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile.

Nel caso in cui venga deciso di alienare il bene con il sistema del pubblico incanto/procedura aperta il Responsabile del Settore competente lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

Qualora anche il secondo pubblico incanto/procedura aperta andasse deserto, l'Amministrazione Comunale può disporre di procedere ad un terzo esperimento di gara approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al 20% dell'importo ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile.

Anche in tal caso il Responsabile del Settore competente lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo e secondo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

E' consentito tuttavia procedere a trattativa privata/procedura negoziata, previo esperimento di gara informale, nelle seguenti ipotesi:

- a) qualora l'importo stimato del bene da alienare non sia superiore a € 100.000,00 (centomila/00);
- b) in caso di alienazione a società o consorzi per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- c) quando per le caratteristiche del bene da alienare, l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (es.: reliquati, porzioni residuali di terreni e simili);



- d) qualora l'importo stimato del bene da alienare sia superiore a € 100.000,00, ma le caratteristiche dello stesso indichino che l'interesse all'acquisizione può essere manifestato da un unico soggetto, come, a mero titolo esemplificativo nei seguenti casi:
1. unico confinante di un terreno non dotato di autonoma potenzialità edificatoria e privo di interesse agricolo;
 2. unico proprietario di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'Amministrazione;
 3. unico promettente l'acquisto di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'Amministrazione. In tal caso l'Amministrazione Comunale stipulerà con il soggetto interessato un preliminare di compravendita contenente l'indicazione del prezzo concordato, le modalità di pagamento, le garanzie offerte dal promettente l'acquisto in caso di pagamento differito, le clausole relative a penali in caso di recesso. L'atto di compravendita dell'immobile potrà avvenire solo ed esclusivamente in data successiva alla stipula dell'atto di acquisto da parte del soggetto promettente l'acquisto, di tutte le rimanenti aree costituenti, unitamente a quella in oggetto, comparto edificatorio;
 4. terreno di proprietà comunale con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
 5. manufatto di proprietà dell'Amministrazione Comunale insistente su proprietà privata;
 6. porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione Comunale, facente parte di immobile proprietà privata, con difficoltà di utilizzazione autonoma;
 7. se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, delle Province e degli altri enti pubblici in genere;
 8. se trattasi di permuta.

Restano ferme le disposizioni normative vigenti nell'ordinamento giuridico in materia di procedure di gara purchè non in contrasto con le disposizioni del presente Regolamento.

Con uno stesso bando in caso di pubblico incanto/procedura aperta o con uno stesso avviso/lettera di invito è possibile indire l'alienazione di più beni. In tal caso il bando/avviso/lettera di invito dovranno dividere i beni in lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione di documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Art. 11

Contenuti minimi del bando di gara

Il bando di gara dovrà essere formulato in modo da consentire ai partecipanti di conoscere le condizioni stabilite dall'Amministrazione appaltante.

In particolare dovrà contenere:

- a) il prezzo posto a base di gara
- b) le condizioni di pagamento
- c) le disposizioni della vigente strumentazione urbanistica
- d) la documentazione da presentare a corredo dell'offerta
- e) le date di scadenza
- f) l'importo della garanzia a corredo dell'offerta
- g) il nominativo del Responsabile del Procedimento.



Art. 12

Vincoli dell'offerta

Tutti gli impegni contrattualmente assunti dagli aggiudicatari sono vincolanti per sè e per i propri eredi e/o aventi causa, a qualunque titolo. L'Amministrazione Comunale avrà cura di richiedere idonee garanzie per assicurarsi l'adempimento di quanto progettato e proposto; a tal fine verranno apposte specifiche clausole all'interno del contratto da stipulare.

Qualora tra gli elementi di valutazione della proposta d'acquisto vi siano anche alcuni relativi alle modalità progettuali degli erigendi edifici, è fatto obbligo all'aggiudicatario di presentare istanze concessorie e relativi elaborati conformi a quanto proposto nell'offerta, fatte salve eventuali prescrizioni eventualmente dettate da altri organi della pubblica amministrazione.

L'ufficio competente avrà cura di informare i settori interessati trasmettendo gli elaborati grafici forniti dall'aggiudicatario.

Art. 13

Commissione giudicatrice

Qualora l'aggiudicazione della procedura di alienazione avvenga con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, il Segretario Comunale provvederà alla nomina della commissione aggiudicatrice dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto, la quale provvederà alla valutazione delle proposte in rapporto agli elementi richiesti nel bando di gara o nella lettera di invito.

La Commissione sarà composta da un numero dispari di componenti scelti tra i funzionari dell'ente comunale, in numero massimo di cinque, e presieduta dal Responsabile del Settore competente.

In caso di indisponibilità di uno di tali soggetti, il Responsabile del Settore competente assumerà apposita determinazione di istituzione di commissione di gara prevedendo la partecipazione di soggetti diversi.

La commissione provvederà a:

- a) escludere le offerte carenti della documentazione richiesta
- b) valutare le candidature ammesse sulla base degli elementi indicati dall'ente appaltante;
- c) escludere le offerte che contengano un prezzo inferiore a quello posto a base di gara;
- d) procedere alla motivata formulazione di una graduatoria di merito delle offerte ammesse.

Art. 14

Criteri di aggiudicazione

I criteri di aggiudicazione saranno i seguenti:

- a) massimo rialzo sul prezzo posto a base di gara;
- b) proposta di acquisto economicamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi di valutazione della proposta elaborati dal settore competente ed approvati dall'organo comunale competente, pertinenti alla natura ed alle caratteristiche del bene;

Quando il criterio è quello della proposta economicamente più vantaggiosa, il prezzo offerto non potrà comunque essere inferiore a quello posto a base di gara. L'aggiudicazione avviene a favore di



chi ha presentato un'offerta superiore o almeno pari al prezzo a base di gara. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di precedere all'aggiudicazione/affidamento in caso di una sola offerta ritenuta valida dalla Commissione.

Art. 15

Prezzo

Il prezzo dovrà essere pagato interamente prima della stipula dell'atto di compravendita o della permuta.

Possono essere autorizzate dal Responsabile del Settore competente, su richiesta dell'interessato, dilazioni di pagamento; in tal caso dovrà esser prestata adeguata garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa o accesa ipoteca a favore dell'ente comunale a spese dell'interessato.

Inoltre in presenza di operazioni di prestito o mutuo, dovrà essere prevista espressamente delega all'istituto mutuante ad assolvere ogni obbligazione nei confronti dell'ente comunale.

Sulle somme dilazionate andrà applicato il tasso legale di interesse vigente.

Coloro che presentano le offerte di acquisto possono proporre, se preventivamente stabilito dall'Amministrazione Comunale, in luogo del pagamento del prezzo, in tutto o in parte, la cessione in permuta di un immobile di loro esclusiva proprietà libero da vincoli, servitù attive e passive, ed ipoteche

In tal caso:

- a) la condizione dovrà essere inserita nel bando;
- b) non si farà luogo a permuta qualora il valore del bene offerto sia inferiore al 10% del valore del bene ceduto;
- c) qualora venga offerto in permuta un bene di valore superiore a quello del bene posto in vendita, l'aggiudicazione è comunque subordinata alla deliberazione dell'organo comunale competente ai fini della relativa copertura finanziaria;
- d) se non già costituita, dovrà essere nominata la commissione giudicatrice con il compito di valutare l'eventuale convenienza economico-funzionale per l'ente della permuta, fornendo un proprio parere espresso in merito all'accoglimento o meno della proposta. In caso di parere favorevole, si procederà ad una stima del bene offerto in permuta secondo i criteri espressi nell'art. precedente.
- e) Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'acquirente le spese generali e tecniche che l'Amministrazione Comunale ha sostenuto o dovrà sostenere per il buon esito dell'operazione

Art. 16

Stipulazione dell'atto di compravendita.

La stipulazione dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro novanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, dalla data di esecutività della determinazione del Responsabile del Settore competente relativa all'approvazione degli atti della gara ovvero di conclusione della trattativa privata/procedura negoziata ovvero di presa d'atto dell'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.



Il pagamento dovrà avvenire in unica soluzione prima della stipula del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma, fatto salvo i disposti del precedente art. 15.

Il citato termine di novanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori novanta giorni qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo.

In tale evenienza, la proposta è subordinata:

- ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
- alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria di cui al precedente art. 10.

CAPO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 17

Prelazione

Oltre alla casistica prevista dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari, ed quella indicati all'art. 7 relativamente all'alienazione di immobili occupati, nel programma di alienazione l'Amministrazione Comunale può prevedere la facoltà di concedere il diritto di prelazione a favore del conduttore di immobile compreso nel patrimonio abitativo.

L'ufficio competente accerta prima dell'avvio della procedura di alienazione se il bene può essere oggetto di diritto di prelazione, e ciò se per disposizione normativa, e/o altro titolo, anche di natura privata; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata/procedura negoziata nelle forme, modi e termini di legge.

L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale, ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di giorni 30 (trenta) dalla comunicazione da parte del Responsabile del Settore competente, della proposta contrattuale nei termini sopraindicati e contenente ogni informazione utile per l'interessato.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.

Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e, pertanto, l'ufficio competente procede con gli adempimenti conseguenti.

Art. 18

Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione.

Qualora il bene oggetto di alienazione sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell'avviso di gara, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.



Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:

- l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
- l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo; la cauzione, qualora non sia versata in tesoreria, potrà essere costituita anche da fideiussione bancaria o assicurativa; in tal caso la fideiussione deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio dell'escussione del debitore principale, la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del comune, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del C.C. e la non cessazione della propria efficacia prima della restituzione dell'originale da parte dell'Amministrazione Comunale, quale che sia la durata presa a base per la determinazione del premio;
- ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione;
- qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Art. 19

Alienazione di fondi interclusi.

Si procede alla vendita a trattativa privata/procedura negoziata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a procedura ristretta, previo avviso di gara informale, da pubblicarsi sul BURL all'Albo Pretorio ed al sito informatico del Comune.

A tale procedura potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione del procedimento di alienazione in corso.

Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale.



CAPO IV – ACQUISTO DI IMMOBILI

Art. 20

Acquisto di beni immobili

L'Amministrazione Comunale può acquistare sul mercato gli immobili necessari alle finalità dell'ente, accertata la convenienza del prezzo.

I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, servitù attiva e/o passiva, ipoteca da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipulazione del contratto, salva diverso e motivato provvedimento che dovrà essere assunto dall'organo comunale competente.

Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dal competente Settore comunale, ovvero sulla base di motivata richiesta, dall'Agenzia del Territorio.

Art. 21

Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente.

All'acquisto di beni immobili si procede mediante trattativa privata/procedura negoziata nei casi in cui la specificità dell'oggetto del contratto non consenta ovvero non renda vantaggioso l'espletamento di una procedura di gara.

Qualora l'Amministrazione Comunale partecipi ad un'asta per l'acquisto di immobili, spetta al Responsabile del Settore delegato alla partecipazione indicare l'importo dell'offerta.

E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione; in tal caso l'Amministrazione Comunale dovrà inserire nel contratto penali per le eventuali inadempienze del venditore.

Nel contratto medesimo può essere previsto, a carico dell'Amministrazione Comunale, l'anticipo, prima dell'ultimazione e/o della consegna dell'opera, di quote proporzionali del corrispettivo pattuito in ragione dello stato di avanzamento lavori e/o della progressiva consegna del bene.

In tale evenienza, il contratto dovrà altresì stabilire, a carico del venditore, l'obbligo di prestare garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate dall'Amministrazione Comunale, a garanzia della restituzione di quest'ultime, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento, mancata consegna o vizi dell'opera, fatta salva la prova di eventuali maggiori danni.

CAPO VI – CONCESSIONE IMMOBILI PER FINI SOCIALI

Art. 22

Immobili concessi per fini sociali

Per finalità sociali si intendono quelle che coinvolgono settori o teoricamente tutta la popolazione con il fine di attuare un miglioramento delle condizioni esistenziali dei soggetti che ritengono di partecipare alle rispettive attività.

Possono considerarsi sociali le attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche.



In caso di più richieste concorrenti tendenti ad ottenere la concessione di immobili comunali, inoltrate da associazioni o enti che hanno tra le proprie finalità statutarie quelle di carattere sociale, l'Amministrazione pone a base delle sue valutazioni i seguenti elementi:

- a) eventuali situazioni di sfratto;
- b) la consistenza dell'intervento che il richiedente è in grado di effettuare sul tessuto sociale della popolazione;
- c) l'attività svolta in precedenza sul territorio;
- d) l'iscrizione al registro comunale delle libere forme associative;
- e) il numero di aderenti in sede locale;
- f) la situazione finanziaria del richiedente.
- g) la diffusione sul territorio nazionale del richiedente;

L'Amministrazione concede l'immobile sulla base di un provvedimento motivato che tenga conto degli elementi suddetti e di qualunque altro elemento dal quale si possa evincere l'incisività della presenza sul territorio del soggetto richiedente la concessione.

Il corrispettivo della concessione, nei casi di cui al presente articolo, è rappresentato dallo svolgimento dell'attività di carattere sociale che si pone in forma sostitutiva rispetto ai servizi che rientrerebbero tra le funzioni istituzionali dell'ente.

Il relativo contratto dovrà comunque contenere tutti i seguenti elementi:

- a) l'individuazione dei limiti fisici del bene oggetto di concessione;
- b) le finalità ed i limiti di utilizzo del bene da parte del concessionario;
- c) la durata del rapporto;
- d) la responsabilità del concessionario, gli obblighi e gli oneri con particolare riferimento all'uso del bene, alle spese di manutenzione e gestione, ad eventuali interventi urgenti, ecc.;
- e) il metodo di prestare le garanzie per eventuali danni;
- f) gli oneri a carico dell'ente concedente;
- g) i casi di risoluzione anticipata del rapporto con particolare riferimento ai motivi di pubblico interesse e di inadempimento del concessionario e le modalità per attivare la relativa procedura;
- h) la valutazione sul rapporto di eventuali cambiamenti della struttura societaria del concessionario;
- i) la clausola del rispetto in ogni caso e della salvezza dei diritti di terzi.

Art. 23

La determinazione del canone

Il canone deve avere il fine:

- di rappresentare un giusto corrispettivo dell'uso del bene;
- di costituire un giusto prezzo per il concessionario tenuto conto della potenzialità di gestione del bene;
- di non ottenere l'effetto di disincentivare la gestione da parte di terzi del bene stesso.

La determinazione del canone è affidata all'Ufficio Tecnico dell'Ente.



Nel rispetto dei principi di cui al primo comma, la valutazione dell'ammontare del canone viene effettuata:

- sulla base dei prezzi di mercato mediante una comparazione con immobili aventi destinazioni analoghe anche in altre realtà locali, apportando le variabili del caso;
- con riferimento all'individuazione dei costi di gestione che fanno carico al concessionario come individuati nello schema di contratto;
- sulla base delle potenzialità di utilizzo del bene in termini ottimali.

Art. 24

Individuazione del concessionario

Le esigenze di trasparenza ed imparzialità impongono che l'individuazione del concessionario avvenga sulla base di procedure concorsuali ad evidenza pubblica.

Il responsabile del procedimento individua il sistema di gara tra quelli previsti dalla legge ponendo in essere le adeguate forme di pubblicità.

A seconda delle caratteristiche del rapporto da instaurare, la procedura concorsuale si può basare, ai fini dell'aggiudicazione:

- a) esclusivamente sul prezzo (corrispondente al canone di concessione fissato dall'ufficio nella misura corrispondente a quello di mercato) sul quale gli interessati produrranno offerte in aumento;
- b) sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa articolata su seguenti elementi:
 - miglioramento del prezzo a base di gara;
 - esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene oggetto di concessione (ad esempio attribuendo fino ad un punteggio massimo per ogni periodo relativo ad attività analoghe);
 - valutazione di progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione.

Art. 25

Il diritto d'insistenza

Qualora vi sia una richiesta dell'attuale concessionario di rinnovo della concessione, l'Amministrazione, tenuto conto del fatto che non è ammesso il rinnovo tacito della concessione medesima, è tenuta a valutare:

- a) la possibilità di applicare il c.d. diritto d'insistenza qualora da un lato si possa verificare un danno a carico del privato conseguente alla cessazione della attività collegata alla concessione, e dall'altro si riscontri la mancanza di un interesse a mettere in gara più aspiranti non essendo ravvisabile un interesse di altri privati ad ottenere la stessa concessione;
- b) la necessità di espletare una gara;
- c) il persistere delle esigenze di carattere pubblico che giustificano l'utilizzo del bene.

Nel caso in cui la concessione è rinnovata viene stipulato un nuovo contratto ed il canone relativo è oggetto di rivalutazione.



CAPO VII – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 26

Trasferimento di beni immobili ad appaltatore di lavori, servizi e forniture pubblici

In sostituzione totale o parziale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto, il bando di gara può prevedere il trasferimento all'affidatario della proprietà di beni immobili appaltanti all'Amministrazione Comunale.

I beni oggetto di corrispettivo del contratto relativo a lavori pubblici, devono essere indicati nel programma triennale dei lavori pubblici così come previsto dall'art. 128 del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163, ed osservare per la loro definitiva immissione in possesso e successiva alienazione le disposizioni dell'art. 53, comma 6, del medesimo disposto normativo.

L'inserimento nel programma triennale dei beni appartenenti al patrimonio indisponibile ai fini della loro alienazione comporta il venir meno del vincolo di destinazione ai sensi del secondo comma dell'art. 828 del Codice Civile e dell'art. 53 comma 12 del D.Lgs. 12-04-2006 n. 163.

Art. 27

Permute

Il competente organo comunale può disporre con motivato provvedimento la permuta dei beni immobili di proprietà del comune con altri di proprietà pubblica e privata, in interesse dell'Amministrazione Comunale, sulla base di apposita perizia effettuata dal Responsabile del Settore competente.

Art. 28

Norme finali

Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo a quello della intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione del regolamento stesso da parte del Consiglio Comunale.

Agrate Brianza, 22.04.2008