



COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

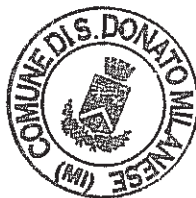
Provincia di Milano

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

ALLEGATO DELIBERA C.C. n° 32 DEL 11/11/2013

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

(Luca Biglino)
Luca Biglino



IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Antonio Volpe)
Antonio Volpe

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 in data 11.11.2013

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 - Ambito di applicazione	3
Art. 2 - Beni alienabili.....	4
Art. 3 - Competenze degli organi e degli uffici comunali.....	5
Art. 4 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare	6
Art. 5 - Operazioni preliminari alla vendita e perizia di stima	7
Art. 6 - Identificazione e valutazione del bene.....	8
CAPO II – PROCEDURE DI VENDITA.....	10
Art. 7 - Procedure di alienazione	10
Art. 8 - Procedura Aperta (Pubblico Incanto).....	13
Art. 9 - Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione	14
Art. 10 - Svolgimento della gara.....	16
Art. 11 - Offerte e aggiudicazione	16
Art. 12 - Termini di pagamento	17
Art. 13 - Stipulazione dell'atto di compravendita.....	18
Art. 14 - Trattativa privata, previo esperimento di gara informale.....	19
Art. 15 - Ipotesi particolari di procedura negoziata.....	20
CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIALI.....	21
Art. 16 - Permuta.....	21
Art. 17 - Vendita di reliquati.....	21
Art. 18 - Alienazione di fondi interclusi.	22
CAPO IV - DISPOSIZIONI FINALI	24
Art. 19 - Norme finali.....	24
Art. 20 - Trasferimento di beni immobili ad appaltatore di lavori, servizi e forniture pubblici	25
Art. 21 - Entrata in vigore.....	25

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Le norme del presente regolamento disciplinano le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà comunale.
2. 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.
3. Il presente regolamento costituisce riferimento per l’attuazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari redatto ai sensi dell’art. 58 della Legge 133/2008.
4. 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 opportuno 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.
5. Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano a principi di efficienza, imparzialità, economicità e trasparenza dell’attività amministrativa.

6. 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.

7. Le norme del presente regolamento si intendono automaticamente modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali, demandando alla Giunta comunale il suo aggiornamento tecnico.

Art. 2 - Beni alienabili

1. Sono alienabili secondo le norme del presente regolamento:

- i beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di qualunque provenienza, compresi quelli per i quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione e altre cause;
- i beni appartenenti al demanio del Comune di cui all'art. 822 del codice civile, previo provvedimento di dichiarazione di passaggio al patrimonio (sdemanializzazione) ai sensi dell'art. 829 del medesimo codice;
- i beni appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, di cui all'art. 826 del codice civile, previa approvazione dell'atto dichiarativo di dismissione di natura che accerti la cessazione della destinazione a pubblico servizio;
- i beni patrimoniali pervenuti da lasciti testamentari, conferimenti o donazioni nel rispetto dei vincoli imposti e compatibilmente al regime giuridico vigente.

2. Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni disciplinate da specifiche leggi ed in particolare:

- la dismissione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) ai sensi della legge 24.12.1993, n. 560 e ss.mm.ii e dalla L.R. 22.03.2007 n. 6;
- la cessione in piena proprietà dei beni già concessi in diritto di superficie all'interno dei piani di zona di edilizia economico-popolare (PEEP) o dei piani degli insediamenti produttivi (PIP) ai sensi dell'art. 31, comma 45, della Legge 23.12.1998, n. 448 e dell'art. 11 della Legge 12.12.2002, n. 273;
- il conferimento a società a capitale interamente pubblico di beni immobili destinati
- all'esercizio di servizi pubblici di rilevanza economica ai sensi dell'art. 113, comma 13, del D.Lgs. n. 267/2000;
- le alienazioni di beni del demanio culturale ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42;
- le cessioni di beni immobili effettuate mediante operazioni di cartolarizzazione o mediante adesione a fondi comuni di investimento ai sensi della legge 23.11.2001, n. 410.

Art. 3 - Competenze degli organi e degli uffici comunali

1. La competenza in ordine alle alienazioni immobiliari e relative permuta è in capo al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera l) del TUEL.

2. Il Consiglio Comunale, su proposta del Dirigente competente, contestualmente all'approvazione del bilancio di previsione annuale e del relativo bilancio triennale, approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 della Legge 06.08.2008, n. 133 e, all'interno del Programma Triennale dei Lavori Pubblici, indica i beni immobili di proprietà comunale che possono costituire oggetto di alienazione ai sensi dall'art. 128 del D.Lgs. 12.04.2006 n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE).

3. Il Consiglio Comunale, ai sensi del predetto art. 42, comma 2, lettera l) del TUEL, ha comunque la facoltà di approvare, con delibera consiliare a se stante, anche in corso d'esercizio la cessione in proprietà di beni immobili non rientranti nel Piano delle Alienazioni mediante propria specifica deliberazione. In tale ipotesi, la proposta dovrà indicare le influenze sul bilancio di previsione oltre a costituire modifica e integrazione dei documenti di programmazione di cui al comma precedente.

4. Responsabile della procedura di alienazione è il Dirigente competente in ordine alla gestione del Patrimonio immobiliare comunale. Al medesimo soggetto compete l'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione, ivi compresa l'approvazione dello schema di contratto e la sua conseguente stipulazione.

Art. 4 - Criteri per l'individuazione dei beni da alienare

1. Ai fini della proposta al Consiglio Comunale del piano annuale delle alienazioni ovvero di specifico atto di vendita ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento, sono da considerarsi passibili di alienazione i beni immobili non riconosciuti essenziali al perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse e di bene comune dell'Ente, con particolare attenzione a quelle sociali, sulla base delle seguenti valutazioni:

- beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
- beni che richiedano onerosi interventi manutentivi, e/o per i quali non permane l'interesse dell'Amministrazione Comunale a mantenerne la proprietà;
- beni facenti parte di immobili in comproprietà con altri soggetti pubblici o privati e per i quali non permanga l'interesse del Comune al mantenimento in proprietà in regime di condominio o comunione;
- beni gravati da diritti reali di godimento a favore di terzi;
- beni per i quali non sussiste l'interesse del Comune al mantenimento della proprietà in quanto non destinati a fini istituzionali a norma delle previsioni urbanistiche;

- beni i cui proventi da alienazione possano costituire fonti di finanziamento per la realizzazione di politiche di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di San Donato Milanese o per attività strategiche;
- beni non ubicati nel territorio comunale.

Art. 5 - Operazioni preliminari alla vendita e perizia di stima

1. I beni immobili di cui il Consiglio Comunale abbia deciso l'alienazione attraverso l'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, ovvero attraverso apposito atto deliberativo, sono periziati e, ove occorra, ripartiti in lotti.
2. Gli atti di proposta al Consiglio Comunale delle alienazioni devono comunque contenere una stima dei beni immobili al fine di orientare utilmente le scelte e le valutazioni in ordine alla opportunità di vendita.
3. La perizia, è redatta in riferimento ai valori correnti di mercato per beni con caratteristiche analoghe ovvero sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare.
4. La perizia estimativa deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, e deve essere accompagnata da una relazione tecnico-descrittiva del bene e del suo stato di conservazione.
5. Nel caso in cui, per particolari condizioni dei beni, vi fossero motivi per applicare abbattimenti ai valori medi di mercato, gli stessi e le relative percentuali di diminuzione del valore dovranno essere stabiliti nel programma di vendita ovvero nell'atto di autorizzazione all'alienazione.

6. La perizia di stima mantiene una validità di 12 mesi dalla data di sottoscrizione. Quelle eventualmente redatte precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, si riterranno valide salvo rivalutarne il valore se decorsi 12 mesi dal rilascio.

7. Le permute sono accompagnate da perizia di stima comparativa.

Art. 6 - Identificazione e valutazione del bene

1. Per la determinazione del valore dell'immobile, il Dirigente competente può conferire apposito incarico al personale dell'ente oppure, qualora la sua particolare complessità tecnica lo renda necessario, a professionisti esterni all'Ente stesso ovvero a società specializzate in materia oppure all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Milano.

2. La perizia di stima contiene:

a) una descrizione analitica dell'immobile che dia conto:

- dello stato di conservazione;
- degli eventuali pesi e vincoli reali gravanti sullo stesso;
- degli estremi catastali, dei confini e della consistenza dell'immobile;
- della destinazione urbanistica ovvero della destinazione d'uso dello stesso come risultante dai titoli edilizi abilitativi ovvero dagli atti in possesso del competente ufficio Urbanistica;
- dell'atto di provenienza (titolo di acquisto, data e eventuale numero di repertorio), laddove il bene non appartenga a titolo originario al patrimonio o al demanio dell'Ente;

b) il valore attribuito all'immobile con l'indicazione dei criteri seguiti per la sua quantificazione.

3. Nella medesima perizia si deve altresì indicare se l'immobile risulti libero ovvero detenuto o posseduto da terzi ed a quale titolo e se questi hanno o meno diritto di prelazione sull'acquisto per legge o per convenzione.

4. Per la determinazione del prezzo da porre a base d'asta ovvero di trattativa privata, al valore 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.

CAPO II – PROCEDURE DI VENDITA

Art. 7 - Procedure di alienazione

1. All'alienazione dei beni immobili si procede generalmente mediante pubblico incanto.
2. Il pubblico incanto è indetto con determinazione del Dirigente competente, ed il bando di gara viene pubblicato per 30 (trenta) giorni consecutivi all'Albo Pretorio on.line e sul sito internet del Comune.
3. I concorrenti dovranno corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da prestarsi nella forma del deposito cauzionale, 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 verrà incamerata all'atto dell'aggiudicazione della procedura di alienazione.
4. 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.
5. Qualora la gara sia andata deserta, il Dirigente competente può disporre nuovo pubblico incanto 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.
6. Nel caso in cui venga deciso di alienare il bene con il sistema del pubblico incanto, il Dirigente competente lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta, salvo quanto previsto dall'ottavo comma del presente articolo.

7. Qualora anche il secondo pubblico incanto 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.

8. Anche in tal caso il Dirigente competente lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo e secondo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta. In ogni caso la riduzione del prezzo a base d'asta (di cui ai commi 6 e 7 del presente articolo) non potrà riguardare le spese, i compensi e le imposte di cui all'art.6 quarto comma del presente regolamento.

9. E' consentito tuttavia procedere a trattativa privata nelle seguenti ipotesi:

- a) qualora l'importo stimato del bene da alienare non sia superiore ad Euro 200.000,00 (duecentomila/00);
- b) in caso di alienazione a società o consorzi per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse;
- c) laddove l'alienazione venga disposta nei confronti di enti pubblici ovvero di associazioni senza scopo di lucro o a soggetti privati esercenti pubbliche funzioni, se l'acquisto dell'immobile da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque sia il valore dell'immobile;
- d) quando per le caratteristiche del bene da alienare, l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (es.: reliquati, porzioni residuali di terreni e simili);
- e) qualora l'importo stimato del bene da alienare sia superiore ad Euro 200.000,00, 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 Comunale;
- 3) unico promittente l'acquisto di aree costituenti comparto edificatorio con il terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale. 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 promittente 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 promittente 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.

10. 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.

11. Con uno stesso bando in caso di 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.

12. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Dirigente competente, nel rispetto del presente regolamento, in relazione al tipo di bene soggetto a cessione ed in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

Art. 8 - Procedura Aperta (Pubblico Incanto)

1. In via generale, l'acquirente del Patrimonio immobiliare comunale viene individuato mediante esperimento di procedura aperta di cui all'art. 55 del D.Lgs n. 163/2006.

2. L'indizione di una procedura aperta è obbligatoria tutte le volte in cui il valore del bene stimato sia pari o superiore a € 200'000,00.

3. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente le seguenti informazioni minime:

- la descrizione sommaria dei beni da vendere;
- la procedura di gara;
- il prezzo posto a base di gara;
- i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
- l'anno, il mese, il giorno e il luogo in cui si procederà alla gara;
- l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con l'Amministrazione Comunale;
- il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti e della relazione di stima;
- l'ammontare e la tipologia della cauzione da stabilire in misura non inferiore al 10% dell'importo a base di gara;
- l'indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;

- i termini e le modalità di pagamento;
- eventuali altre garanzie 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 l'Amministrazione Comunale;
- b) i dipendenti del Comune di San Donato Milanese che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito;
- c) i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 6, comma 1.

5. L'avviso della procedura aperta viene pubblicato all'Albo Pretorio Comunale on.line, sul sito Internet del Comune e, per importi superiori a € 1'000'000,00, su uno o più quotidiani a diffusione locale, per estratto, almeno quindici giorni prima dell'inizio del procedimento.

Art. 9 - Alienazione di immobili soggetti a diritto di prelazione

1. Per l'alienazione degli immobili aventi un valore pari o superiore a € 200'000,00 che risultino, altresì, detenuti da terzi con diritto di prelazione legale o convenzionale, si procede ugualmente con procedura aperta.

2. Nell'avviso di gara deve essere specificato che l'immobile è soggetto a prelazione da parte del detentore.

3. Esperita la procedura aperta ed individuato il potenziale aggiudicatario ed il prezzo di cessione, il Dirigente competente comunica al detentore i risultati della gara, con

particolare riguardo al prezzo di cessione risultante dalla medesima, assegnandogli un termine non inferiore a 30 giorni per l'esercizio del diritto di prelazione.

4. Entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'ufficio, il prelante, a mezzo raccomandata A.R. ovvero previa consegna all'ufficio di Protocollo del Comune, manifesta per iscritto la sua volontà circa l'esercizio del diritto. L'interessato, oltre a produrre idonea certificazione giustificativa della cauzione versata in ragione del 10% del valore di stima, dovrà espressamente indicare:

- a. la volontà di esercitare il diritto di prelazione;
- b. l'indicazione della lettera inviagli dal Comune per l'esercizio del diritto di prelazione con espressa dicitura del numero di protocollo e della data di notifica;
- c. l'indicazione della modalità di pagamento prescelta tra quelle espressamente indicate dal Comune (*solo nel caso di più modalità indicate*);
- d. la dichiarazione di essere in regola con i pagamenti dei canoni relativi al contratto di locazione in forza del quale può esercitarsi il diritto di prelazione;
- e. la dichiarazione di aver versato la somma richiesta dal Comune, con la lettera inviagli, quale caparra e conto prezzo;
- f. la dichiarazione di essere disponibile a sottoscrivere l'atto di compravendita per il bene in questione, comunque entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data di notifica della comunicazione di cui al precedente comma 3;
- g. l'indicazione del notaio che dovrà rogare l'atto di compravendita o, in alternativa, la dichiarazione di rinunciare alla prerogativa di scelta del notaio rogante, concedendo tale facoltà di scelta al Comune di San Donato Milanese;
- h. la dichiarazione di essere consapevole che le spese di rogito e consequenziali saranno sostenute dallo stesso prelante, ad eccezione di quelle poste per legge a carico del cedente venditore Comune di San Donato Milanese;
- i. la dichiarazione di essere consapevole che, nel caso di mancato rogito dell'atto di compravendita per motivi imputabili al prelante, la somma versata quale cauzione verrà incamerata definitivamente dal Comune di San Donato Milanese, con

contestuale perdita di qualsiasi diritto al riguardo ivi compreso quello di riottenere la restituzione della medesima somma.

5. 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 l'immobile viene alienato al soggetto che sia risultato aggiudicatario in seguito al pubblico incanto.

6. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni dell'offerta. Parimenti, non può addurre eccezione alcuna sulle disposizioni del presente regolamento e del relativo bando di gara. Scaduto il termine perentorio di cui al precedente comma 4, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto si procederà con gli adempimenti conseguenti.

Art. 10 - Svolgimento della gara

1. La gara si svolge presso i locali indicati nel bando sotto la presidenza del Dirigente competente.

2. Le sedute sono pubbliche e chiunque può presenziare alle relative operazioni.

3. Delle operazioni viene redatto apposito verbale da approvarsi con determina del Dirigente competente - unitamente all'aggiudicazione.

Art. 11 - Offerte e aggiudicazione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'Amministrazione Comunale se non dopo l'aggiudicazione mentre rimangono vincolanti per l'offerente per un periodo di giorni 90 (novanta) successivi a quello di svolgimento della gara.

2. L'aggiudicazione deve comunque essere disposta entro giorni 90 (novanta) da quello in cui è stato esposto il pubblico incanto.
3. Il metodo di presentazione è quello delle offerte segrete su prezzo palese posto a base d'asta.
4. L'aggiudicazione è disposta nei confronti di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa. In caso di parità, si procede a richiedere ai partecipanti offerte al rialzo, secondo le norme sulla contabilità generale dello Stato. Si procede all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara.
5. Il contratto di alienazione è stipulato nella forma dell'atto pubblico entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono a carico dell'acquirente.
6. La mancata stipulazione del contratto dipendente da causa e/o volontà dell'aggiudicatario comporta da parte dell'Amministrazione Comunale l'incameramento della cauzione prestata in sede di gara, oltre al rimborso di tutte le spese sostenute per il contratto.

Art. 12 - Termini di pagamento

1. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, previa preventiva verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara, con determinazione del Dirigente competente, si procede all'aggiudicazione definitiva dell'immobile o degli immobili.

2. Qualora il Bando di gara preveda la vendita simultanea di più immobili, l'aggiudicazione avverrà in base all'offerta più vantaggiosa per il Comune presentata dai concorrenti per ciascuno degli immobili interessati. Si concorrerà, quindi, singolarmente per ciascun immobile, ritenendo ammissibili le offerte riferite ai singoli cespiti ed espresse in un foglio contenuto in una sola busta.

3. Il saldo del prezzo d'acquisto (prezzo di aggiudicazione dedotto del 10% dell'importo a base d'asta incamerato in sede di aggiudicazione), da intendersi tutto corrisposto alla data di stipula del contratto di compravendita, deve essere versato dall'acquirente con le seguenti modalità:

- 50% entro trenta giorni dalla data dell'atto di aggiudicazione definitiva;
- il restante 50% al momento della stipulazione dell'atto di compravendita da siglarsi entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla data dell'atto di aggiudicazione definitiva;

4. Non sono ammessi pagamenti dilazionati.

5. Il Dirigente competente, con provvedimento motivato, ha facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

Art. 13 - Stipulazione dell'atto di compravendita

1. La stipulazione dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, dalla data di esecutività della determinazione del Dirigente competente relativa all'approvazione degli atti della gara ovvero di conclusione della trattativa privata ovvero dalla data di notifica della comunicazione, di cui all'art. 9 comma 3, utile all'esercizio della prelazione da parte degli aventi diritto.

2. Il pagamento del residuo prezzo dovrà avvenire in unica soluzione al momento del rogito, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere comunale a seguito di versamento allo stesso della corrispondente somma.
3. Il citato termine di 90 (novanta) giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo.
4. 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.

Art. 14 - Trattativa privata, previo esperimento di gara informale

1. Nelle ipotesi previste dall'art. 7 comma 9 il prezzo offerto viene determinato esclusivamente in base ai criteri di cui all'art.6 del presente regolamento.
2. La vendita con trattativa privata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal Dirigente competente.
3. La vendita con trattativa privata può svolgersi in due fasi:
 - a) la prima, di carattere esplorativo, che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; 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, con cui l'Amministrazione Comunale contratta direttamente e separatamente con i soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose.

Art. 15 - Ipotesi particolari di procedura negoziata

1. Qualora si debba procedere alla vendita di una pluralità di beni aventi caratteristiche identiche o assolutamente simili (quali, a titolo esemplificativo, parcheggi, lotti di terreno confinanti e di identiche dimensioni, ecc...) il cui singolo valore non superi la somma di € 200'000,00, la vendita avviene con procedura negoziata previa pubblicazione di un avviso di vendita e formazione di una graduatoria.
2. L'avviso di vendita, da pubblicare mediante affissione all'Albo Pretorio on.line e sul sito Internet del Comune, deve contenere:
 - una descrizione sommaria dei beni, comprensiva della loro ubicazione ed identificazione catastale,
 - il prezzo di cessione prefissato dall'Amministrazione Comunale;
 - i termini iniziali e finali, le condizioni di inammissibilità ed i requisiti necessari per la presentazione delle domande;
 - i criteri previsti per la formazione della graduatoria ed ogni altro elemento utile per la definizione della stessa.
3. Nelle ipotesi previste dal presente articolo, il prezzo di vendita è prefissato dall'Amministrazione Comunale in relazione alle caratteristiche del bene sulla base dei criteri di cui al precedente art. 6.
4. Le domande pervenute nei termini indicati nell'avviso, vengono esaminate dal Dirigente competente, secondo i criteri e le modalità di cui al precedente art. 8, che procede, quindi, alla formazione della graduatoria attribuendo un punteggio in relazione ai criteri indicati nell'avviso di vendita.
5. L'aggiudicazione viene effettuata nei confronti di quei soggetti che siano risultati utilmente collocati nella graduatoria con scorrimento della stessa fino ad esaurimento dei lotti disponibili.

CAPO III – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 16 - Permuta

1. Il Comune ha la facoltà di procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a soggetti pubblici o privati, purché concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale ovvero di pubblico interesse.
2. Nel provvedimento di autorizzazione devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.
3. La permuta ha luogo a condizione che il valore dei beni da permutare sia sottoposta a preventiva apposita perizia estimativa comparativa come previsto dall'art. 5, comma 7 del presente regolamento che ne attesti l'equivalenza di valore.
4. Qualora venga offerto in permuta un bene di valore superiore a quello del bene posto in vendita, l'aggiudicazione è comunque subordinata alla deliberazione del Consiglio Comunale e dell'organo competente ai fini della relativa copertura finanziaria.

Art. 17 - Vendita di 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:
 - per dimensione, collocazione e morfologia non risultano di alcuna pubblica utilità;
 - abbiano perso la funzione originaria che ne aveva determinato la formazione;
 - non siano produttive di utile economico e comportino oneri riflessi e/o costi di manutenzione;

- risultino abbandonati e non mantenuti.

2. L'area, prima della proposta di alienazione, è sdemanializzata e resa patrimonio disponibile dell'ente; si procede quindi alla redazione di perizia per stabilirne il valore;

3. Le porzioni di reliquati confinanti con più proprietà possono essere frazionate e vendute, solo nel caso di vendita dell'intero reliquato, ad ognuna delle proprietà prospicienti; a tale proposito, gli interessati sono invitati a inoltrare richiesta di acquisto congiunta finalizzata all'acquisto dell'intero reliquato.

4. Chiunque può presentare richiesta di acquisto di reliquati. Viene tuttavia concesso il diritto di prelazione, a parità di condizioni, ai proprietari d'aree o d'immobili confinanti con il reliquato.

5. Coloro i quali intendano acquistare un reliquato devono presentare domanda scritta all'Area Competente allegando alla stessa idonea documentazione per l'individuazione dell'area che si intende acquistare. Nei 30 (trenta) giorni successivi alla data di protocollo, l'ufficio provvede ad informare il richiedente circa l'esito delle verifiche in ordine alla qualifica di reliquato dell'area interessata ed eventualmente a sottoporre, di norma entro i successivi 60 (sessanta) giorni, l'istanza di acquisto al Consiglio Comunale.

Art. 18 - Alienazione di fondi interclusi.

1. Si procede alla vendita a trattativa privata 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.

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

3. 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.

4. 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 - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 19 - Norme finali

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.
2. Tutte le ulteriori disposizioni comunali vigenti in contrasto con il presente regolamento, salvo diverse norme di legge, sono da considerarsi non più valide dalla data di approvazione del presente.
3. E' fatto divieto, ai sensi dell'art. 1471 del codice civile, di comprare anche all'asta pubblica né direttamente nè per interposta persona ai seguenti soggetti:
 - gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
 - gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
 - coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
 - i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'art. 1395 del codice civile.
4. Gli atti stipulati in violazione dell'articolo di cui al comma precedente sono nulli o annullabili.
5. Le norme qui contenute si intendono non applicabili se in contrasto con sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente, si applica la normativa sopraordinata.

Art. 20 - Trasferimento di beni immobili ad appaltatore di lavori, servizi e forniture pubblici

1. 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.
2. 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.
3. 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.

Art. 21 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore e diviene applicabile per l'Amministrazione Comunale di San Donato Milanese a seguito della intervenuta esecutività della delibera consiliare di approvazione.