



# COMUNE di MALGRATE

Via Agudio, 10  
23864 Malgrate (Lc)  
Tel. 0341 202000  
Fax 0341 202360  
E-Mail [info@comune.malgrate.lc.it](mailto:info@comune.malgrate.lc.it)  
Web: [www.comune.malgrate.lc.it](http://www.comune.malgrate.lc.it)

## REGOLAMENTO PER LA ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ....  
del .....

# COMUNE di MALGRATE

## REGOLAMENTO PER LA ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....	3
ART. 2 PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI .....	3
ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA .....	3
ART. 4 RESPONSABILE.....	4
ART. 5 PROVENIENZA DEI BENI .....	4
ART. 6 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE.....	5
ART. 7 PROCEDURE DI VENDITA.....	5
ART. 8 ASTA PUBBLICA .....	5
ART. 9 CONTENUTI DEL BANDO .....	6
ART. 10 TRATTATIVA PRIVATA .....	6
ART. 11 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA .....	6
ART. 12 PERMUTA .....	7
ART. 13 OFFERTE .....	8
ART. 14 NORME SPECIALI .....	8
ART. 15 OFFERTA PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE .....	8
ART. 16 COMMISSIONE.....	9
ART. 17 VERBALE.....	9
ART. 18 CONTRATTO .....	9
ART. 19 DEPOSITO DI GARANZIA E SPESE CONTRATTUALI.....	9
ART. 20 GARANZIA .....	10
ART. 21 PREZZO .....	10
ART. 22 GARE ESPERITE .....	10
ART. 23 RISERVA DI AGGIUDICAZIONE .....	10
ART. 24 NORME TRANSITORIE E FINALI .....	10
ART. 25 ENTRATA IN VIGORE.....	11

## ART. 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 Maggio 1997, n°127, le modalità per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, anche in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 Dicembre 1908, n° 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto del 17 Giugno 1909, n° 454, e successive modificazioni, nonché nelle norme sulla contabilità generale degli enti locali.
2. Il regolamento, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico contabile, assicura gli opportuni criteri di trasparenza e le adeguate forme di pubblicità, finalizzati ad acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto degli immobili.

## ART. 2 PROGRAMMAZIONE DELLE ALIENAZIONI

1. Annualmente, con deliberazione consiliare, potrà essere stabilito il programma delle alienazioni del patrimonio comunale disponibile. Tale deliberazione si intende come atto fondamentale programmatico ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera b), del D.lgs. 267/2000.
2. Nel programma di cui sopra è contenuta la stima del valore di ciascun immobile da porre in vendita e le relative modalità di alienazione.
3. Possono, tuttavia, in corso d'anno, essere alienati beni non indicati in Bilancio previa adeguata motivazione delle ragioni di pubblico interesse preordinate alla vendita.
4. Il programma delle alienazioni potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento anche per fatti imprevedibili o sopravvenuti.
5. Le procedure da seguire per le variazioni di cui al comma 4, sono le stesse di quelle previste per l'approvazione del programma.
6. Nel caso in cui l'approvazione del programma o le eventuali variazioni dello stesso, dovessero intervenire successivamente all'approvazione del Bilancio di previsione, il Consiglio Comunale con lo stesso provvedimento procederà alle variazioni delle dotazioni attive e passive con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.
7. Resta inteso, che anche in assenza di apposito programma, la competenza all'alienazione del patrimonio comunale rimane di esclusiva competenza del Consiglio Comunale a mente dell'art. 42, comma 2 lett. l), del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 .

## ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA.

1. Il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico o da Tecnico esterno incaricato, e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:
  - i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - le caratteristiche del bene da alienare, il suo stato di conservazione, la destinazione, i criteri obiettivi e le modalità tecniche seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato

potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica;

- il valore da porre a base delle procedure di alienazione;

3. Al prezzo di stima determinato mediante perizia estimativa, che costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto di IVA, se dovuta, saranno aggiunte, a carico dell'aggiudicatario le seguenti spese:

- spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, sia affidata a professionista esterno, sia affidata al Tecnico Comunale, in quest'ultimo caso quantificato nell'1% del valore del bene periziato);
- spese di pubblicità dell'alienazione;

4. Il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi di cui al comma precedente.

5. Si procederà all'aggiudicazione al miglior offerente, anche nel caso di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 69 del Regolamento sulla contabilità dello Stato e non verranno ammesse offerte in ribasso.

## ART. 4 RESPONSABILE

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali e di tutti gli atti conseguenti è il funzionario addetto al servizio finanziario.

2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie a redigere gli atti per l'alienazione dei beni.

3. Sulla base delle valutazioni tecniche istruisce le proposte di deliberazione consiliare di cui all'art. 2 e redige gli atti di gara.

## ART. 5 PROVENIENZA DEI BENI

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, con esclusione dei:

- beni demaniali o indisponibili per natura;
- beni del demanio artificiale e beni indisponibili per destinazione per i quali la sottrazione dei beni al demanio deve avvenire con apposito atto che esplicitamente faccia venire meno la destinazione pubblica cui era riservato.

2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica. In ogni caso, l'inserimento di tali beni nel programma delle alienazione di cui al precedente art. 2 - commi 1) e 2), costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di attestazione di cessazione della destinazione pubblica.

3. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

## ART. 6 VENDITA DI BENI SOGGETTI A DIRITTO DI PRELAZIONE.

1. Quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e il contratto dovrà essere notificato nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

## ART. 7 PROCEDURE DI VENDITA.

1. Ai sensi dell'art. 12 della L. 127/97 sono assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.

2. Alla vendita dei beni immobili si procede mediante:

- Asta pubblica
- Trattativa privata
- Permuta parziale o totale

in relazione al grado di appetibilità del bene e con le procedure di cui agli articoli seguenti.

## ART. 8 ASTA PUBBLICA.

1. E' adottato il sistema dell'asta pubblica quando il potenziale interesse all'acquisto del bene offerto è, per la natura del bene stesso, la sua potenziale utilizzazione e/o il valore venale riconducibile ad un mercato vasto a livello nazionale e comunque non siano utilmente esperibili le altre procedure di vendita.

2. La gara è effettuata di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta.

3. Sono garantite adeguate forme di pubblicità alla gara, ai sensi dell'art. 12 della L. 127/97.

4. Le aste sono pubblicate:

- all'Albo Pretorio del Comune qual'ora si tratti di alienazioni di beni di valore inferiore ad € 100.000;
- all'Albo Pretorio, per estratto su un quotidiano locale ed attraverso canali di comunicazione telematica per alienazioni di valore compreso fra € 100.001 ed € 500.000;
- all'Albo Pretorio, per estratto su un quotidiano a diffusione regionale, sul B.U.R.L. ed attraverso canali di comunicazione telematica per alienazioni di beni il cui valore sia superiore ad € 500.001;

5. L'asta deve svolgersi non prima del 31° g. successivo alla pubblicazione del bando.

6. Le offerte, da redigersi in conformità alle indicazioni previste nel bando, devono obbligatoriamente pervenire al Protocollo del Comune entro le ore 12 del giorno antecedente a quello in cui avverrà l'apertura delle buste.

7. Per l'osservanza del termine vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta pervenuta.

8. L'apertura delle offerte, stabilita nel bando di gara, avviene alla presenza di un'apposita Commissione.

9. L'aggiudicazione avviene nei confronti dell'offerta più alta ed in caso di offerte uguali si procede a richiedere, in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in

busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultano ancora uguali si procede mediante estrazione a sorte.

10. Dell'avvenuta aggiudicazione è redatto apposito verbale, copia del quale è rimessa al Sindaco ed al Segretario, da pubblicare all'Albo Pretorio per gg. 15.

11. In caso di diserzione dell'asta quest'ultima potrà essere effettuata con il prezzo a base d'asta ribassato del 20%.

12. La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari; tale svincolo avviene nella giornata successiva per i concorrenti presenti.

13. La cauzione prodotta dagli aggiudicatari è svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione, costituita in numerario.

14. Il contratto è stipulato nel termine di novanta giorni dall'intervenuta aggiudicazione previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto.

15. Nel caso in cui non venga effettuato il pagamento del prezzo, il Comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi sui crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

## ART. 9 CONTENUTI DEL BANDO

1. Il bando di gara deve obbligatoriamente contenere i seguenti requisiti minimi:
  - descrizione del bene oggetto di alienazione (dati catastali, consistenza ecc. )
  - pertinenze ed accessori, confini, eventuali pesi e servitù;
  - prezzo di stima dell'immobile;
  - requisiti per la partecipazione alla gara;
  - modalità e termini per la presentazione delle offerte;
  - documenti da produrre a corredo dell'offerta;
  - garanzie e cauzioni.

## ART. 10 TRATTATIVA PRIVATA.

1. Nella trattativa privata preceduta da gara ufficiosa il Responsabile del procedimento stabilisce con propria determinazione quali soggetti ammettere, ai sensi del presente regolamento ed invia le lettere di invito a presentare l'offerta, che contengono le norme di gara.

2. I termini per la presentazione delle offerte possono essere inferiori a trenta giorni.

3. Si procede alla vendita con il sistema della trattativa privata quando per la sua ubicazione, il suo potenziale utilizzo è appetibile ad una ristretta cerchia di interessati e comunque quando il valore desunto dalla perizia estimativa non è superiore ad € 1.000.000.

4. Per quanto riguarda la cauzione e la stipula del contratto sono richiamate le norme di cui all'art. 8

## ART. 11 TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' ammessa la trattativa privata diretta anche con un solo soggetto, qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano non praticabile o non

conveniente per il Comune il ricorso ad uno dei sistemi di vendita precedentemente descritti, ovvero nei casi in cui l'alienazione del bene avvenga a favore di Enti Pubblici o di diritto pubblico.

2. La trattativa privata diretta è in ogni caso consentita:

- a) nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica e le stesse siano state dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide purchè il prezzo e le condizioni d'asta non siano variati a tutto vantaggio del Comune;
- b) nei casi in cui il bene da alienare sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante, sempre che il prezzo non sia inferiore a quello di mercato;
- c) nei casi in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante;
- d) quando il soggetto, titolare di un contratto di locazione o di concessione ovvero in qualità di superficiario è interessato all'acquisto del bene o alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà;
- e) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa;
- f) quando per la natura, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;
- g) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa.
- h) qualora l'alienazione di beni immobili sia a favore di Enti od Associazioni regolarmente costituiti che operano per fini sociali, culturali, sportivi e comunque di interesse pubblico e che non perseguono scopi di lucro;
- i) qualora l'alienazione sia a favore di Amministrazioni pubbliche o di aziende a partecipazione statale per il conseguimento di interessi generali della collettività ovvero sovracomunali.

3. Nelle ipotesi che precedono il valore del bene non deve superare € 1.000.000 e la perizia estimativa del bene deve seguire gli stessi criteri e procedimenti indicati nei primi commi dell'art. 3.

4. I beni immobili oggetto di vendita mediante trattativa privata diretta non sono soggetti alle forme di pubblicità di cui al precedente art. 8.

## ART. 12 PERMUTA

1. Con deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del programma di alienazione del patrimonio immobiliare comunale o con specifica deliberazione del Consiglio Comunale, l'Amministrazione è autorizzata, quando concorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale a permutare a trattativa privata, con enti e privati, beni immobili patrimoniali disponibili.

2. In siffatta ipotesi, devono essere chiaramente evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta ed, 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 degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro.

4. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dei primi 3 commi dell'art. 3 del presente regolamento.

## ART. 13 OFFERTE

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 120 giorni, salvo diverso periodo indicato nel bando.

2. Non è consentito al medesimo soggetto, in varie forme, di presentare più offerte.

3. Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

4. L'aumento deve essere indicato in misura percentuale, sull'importo a base di gara, espressa in cifre e in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

## ART. 14 NORME SPECIALI

1. Il bando di gara ed il relativo avviso devono espressamente indicare la circostanza che il bene oggetto della vendita sia gravato da eventuali diritti di prelazione in favore di terzi.

2. In caso di alienazione di beni immobili vincolati da leggi speciali, realizzati con contributi statali o finanziati con mutui, prima di esperire il procedimento di vendita è necessario completare le formalità liberatorie dei vincoli.

3. Nel caso di alienazione di fondi rustici, i frutti pendenti sono in diritto dell'acquirente a far data dall'aggiudicazione, sempre a condizione che sia stato pagato il 60% (sessanta) del valore pattuito.

4. Nel caso di alienazione di boschi da taglio, il taglio del legname potrà avvenire solo previo pagamento dell'intero prezzo pattuito.

## ART. 15 OFFERTA PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE

1. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare: le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata, che sarà unita al verbale di gara.

2. Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

3. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale è stata presentata l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione firmando il relativo verbale, ovvero, al più tardi, nei tre giorni successivi mediante atto pubblico e con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

4. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante in solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.
5. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati nonostante l'offerta sia fatta per persona da nominare e si sia fatta ed accettata la dichiarazione.

## ART. 16 COMMISSIONE

1. La commissione di gara, nominata con determinazione dal Responsabile del Settore che ha in carico il servizio finanziario è composta dal Responsabile medesimo con funzione di presidente, da due funzionari o istruttori direttivi esperti in materia di appalti, con funzioni di componenti, e da un dipendente con funzione di verbalizzante, con qualifica non inferiore alla categoria C.
2. La commissione di gara è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i componenti.

## ART. 17 VERBALE

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale da parte del funzionario all'uopo incaricato, sotto la direzione del presidente.
2. Il verbale riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste, il nominativo e la carica dei componenti la commissione, il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta e l'aggiudicazione provvisoria.
3. Il verbale non tiene luogo di contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene, pertanto, con la stipulazione del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva disposta con determinazione del funzionario responsabile del procedimento.
4. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

## ART 18 CONTRATTO

1. La vendita viene perfezionata con il contratto, con le forme e le modalità previste dalla vigente normativa.
2. Il contratto può essere rogato dal Segretario comunale, ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lettera b) della legge 127/97, ovvero da un notaio scelto dall'Amministrazione comunale. Nel caso in cui il contratto sia rogato dal Segretario Comunale l'acquirente è tenuto a versare all'Amministrazione Comunale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/62, prima della stipulazione del contratto.
3. In ogni caso la vendita viene stipulata a corpo e non a misura.

## ART. 19 DEPOSITO DI GARANZIA E SPESE CONTRATTUALI

1. Nessuno può partecipare alla gara se non allegghi, a garanzia dell'offerta fatta, un assegno circolare intestato al Comune di Malgrate pari al decimo del prezzo sul quale l'asta viene aperta o la trattativa indetta, nonché alle somme presunte dovute per spese contrattuali.

2. A tal fine per la partecipazione alla gara dovrà essere prodotta, insieme all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre e lettere, un assegno circolare a titolo cauzionale degli importi di cui al comma 1.
3. Nessuno può essere dispensato dall'effettuare il deposito con assegno di cui al precedente comma.
4. La somma contenuta nell'assegno circolare, emesso dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà considerata in acconto del prezzo di aggiudicazione.
5. I termini di restituzione dei depositi di garanzia saranno indicati nel bando relativo a ciascuna alienazione.

## ART. 20 GARANZIA

1. Il Comune garantisce l'evizione all'acquirente e la piena titolarità e libertà dei diritti venduti, dichiarando la sussistenza o meno di pesi o formalità pregiudizievoli.
2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti utili ed onerosi, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

## ART. 21 PREZZO

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara o della trattativa diretta, non oltre la stipulazione del contratto.
2. In mancanza, il Comune tratterrà la cauzione versata e porrà a carico del mancato acquirente i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su crediti eventualmente vantati da questi nei confronti dell'Amministrazione, ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuali.

## ART. 22 GARE ESPERITE

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

## ART. 23 RISERVA DI AGGIUDICAZIONE

1. L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla da pretendere.

## ART. 24 NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento a titolo generale, si fa riferimento agli specifici Bandi di Gara e alle normative di Leggi vigenti.
2. Gli esiti delle gare sono pubblicati con le medesime forme della pubblicazione degli estratti del bando di gara.
3. L'avviso di gara esperita descrive il numero delle offerte presentate, l'aggiudicatario, l'aumento percentuale ed il prezzo contrattuale.

## ART. 25 ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.
2. Il presente Regolamento verrà adeguato alle forme di pubblicità legale che saranno individuate nel Regolamento di cui alla legge n° 340 del 24/11/2000 articolo 31 comma 3 e 4.